

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

1

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

**Processo Digital nº:** 0007727-80.2024.8.26.0127

**Classe- Assunto:** Cumprimento de sentença- Rescisão do Contrato e devolução do dinheiro

**Exequente:** GLEDSON SILVA PARINI

**Executada:** SPE WSGA 02 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SA.

**KATIUSCIA ABBONDANZA**, Perita Judicial, nomeada nos autos do processo e devidamente qualificada, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho de seu cargo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dentro do prazo legal, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente

### **RETIFICAÇÃO - LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Que segue, em 50 (cinquenta) laudas, devidamente numeradas.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Santana de Parnaíba, 02 de abril de 2.026.



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

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

PTAM

Abril de 2.026



Vista da fachada

“Solar das Águas Park Resort”

Foto 01 (*Google*)



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## Imóvel avaliando (IA):

O imóvel objeto desta avaliação consiste na Unidade Comercial LUC 13 (Loja 4), integrante do empreendimento Solar das Águas Park Resort, Bloco A Pavimento, Térreo I.

Matrícula Imobiliária: nº 91.131 do CRI de Olímpia/SP.

**Área Privativa:** 86,4000 metros quadrados;

**Área Comum:** 40,8749 metros quadrados;

**Área Total:** 127,2749 metros quadrados;

**Fração Ideal:** 0,0660%, correspondente a 29,3927 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial.

**Destinação Documental:** Conforme Memorial Descritivo e Implantação (Anexo 23), a unidade é destinada estritamente ao uso comercial (alimentação, serviços ou conveniência), situada em área estratégica de fluxo de hóspedes.

Situado na Avenida Caminho do Sol, nº 650, Parque do Sol, Olímpia - SP, CEP 15400-000.

**Telefone:** (17) 3500-0657

## OBSERVAÇÃO SOBRE A NOMENCLATURA DE BLOCOS

Insta salientar que existe uma divergência nominal entre a Matrícula nº **91.131 (que cita Bloco A)** e o **Memorial de Implantação/Projeto (que cita Bloco F)**. Esta Perita esclarece que se trata da mesma unidade física (**LUC 13**), sendo a divergência meramente formal entre a designação registrária (cartório) e a designação comercial/operacional adotada pelo empreendimento. Para fins deste laudo, a identificação baseia-se na convergência da numeração da unidade (**LUC 13**) e sua localização exata no pavimento térreo, conforme plantas de implantação anexas, não havendo prejuízo à identificação do objeto avaliando.

## SUMÁRIO

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1. Solicitante..... | 05 |
| 1.1.Categoria ..... | 05 |
| 1.2.Objetivo .....  | 05 |



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.3.Data da Vistoria .....                                           | 05 |
| 1.4.Data da referência da pesquisa .....                             | 05 |
| 1.5.Prazo de validade .....                                          | 06 |
| 2.Finalidade .....                                                   | 06 |
| 3.Número deste parecer (PTAM) .....                                  | 06 |
| 4.Da competência .....                                               | 06 |
| 4.1 Condições e Limitações.....                                      | 07 |
| 4.2 Da nomeação .....                                                | 08 |
| 5.Partes da ABNT/NBR .....                                           | 08 |
| 6.Abreviaturas .....                                                 | 09 |
| 7.Imóvel avaliando .....                                             | 10 |
| 8.Vistoria.....                                                      | 11 |
| 9.Descrição do Imóvel .....                                          | 12 |
| 10.Registro Fotográfico do imóvel avaliando.....                     | 13 |
| 11.Características da região .....                                   | 19 |
| 11.1.Sobre a região .....                                            | 19 |
| 11.2.Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1km) .....     | 20 |
| 11.3.Infraestrutura e serviços públicos .....                        | 20 |
| 11.4.Trânsito local .....                                            | 21 |
| 11.5.Mapa de localização.....                                        | 22 |
| 12.Fotos da rua.....                                                 | 23 |
| 13.Vista aérea.....                                                  | 24 |
| 14.Metodologia utilizada.....                                        | 25 |
| 15.Pesquisa de mercado- Imóveis referenciais.....                    | 25 |
| 15.1.Imóvel referencial 01.....                                      | 26 |
| 15.2.Imóvel referencial 02.....                                      | 27 |
| 15.3.Imóvel referencial 03.....                                      | 28 |
| 15.4.Imóvel referencial 04.....                                      | 29 |
| 15.5.Imóvel referencial 05.....                                      | 30 |
| 16.Adequações e homogeneização de valores .....                      | 31 |
| 17.Quanto aos preços do tipo de oferta .....                         | 31 |
| 17.1.Resultado auferido .....                                        | 32 |
| 18.Notas .....                                                       | 34 |
| 19. Conclusão .....                                                  | 35 |
| 20.Anexos.....                                                       | 37 |
| 21.Mapa de zoneamento.....                                           | 38 |
| 22. Matrícula .....                                                  | 39 |
| 23.Implantação do Resort.....                                        | 44 |
| 26.Cartão de identidade e regularidade profissional (CRECI/SP) ..... | 46 |
| 27. Currículo da Corretora de Imóveis emissora deste parecer.....    | 47 |



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.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 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP.

**1.1.CATEGORIA**

Avaliação de Imóvel Comercial Urbano (Unidade Autônoma).

**1.2. OBJETIVO**

Avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.

**1.3. DATA DA VISTORIA**

**Da Vistoria Indireta:** Conforme autorizado às fls. 131, a avaliação foi realizada via Vistoria Indireta, fundamentada na anuência das partes (fls. 123) e na insuficiência de honorários (fls. 108/109).

Acrescido a isso, esta avaliação efetuou análise documental apenas, com levantamento da **Certidão de Matrícula**, esta perita declara que não esteve em **diligência in loco**.

**1.4. DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA**

Abril 2.026.



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

### 1.5 PRAZO DE VALIDADE

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

### 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda, através de Perícia Judicial em Cumprimento de Procedimento Comum Cível (0007727-80.2024.8.26.0127), que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP. Imóvel: Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de **LUC 13**, destinada a **LOJA 4**, localizada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia - SP, constituída de loja, com as seguintes especificações de área:

**Área Privativa:** 86,4000 metros quadrados;

**Área Comum:** 40,8749 metros quadrados;

**Área Total:** 127,2749 metros quadrados;

**Fração Ideal:** 0,0660%, correspondente a 29,3927 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº 89.128, deste Oficial.

**CADASTRO MUNICIPAL Nº:** 10081801.

### 3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – 6.1/2.026.

### 4. DA COMPETÊNCIA



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Este parecer fundamenta-se na Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis. Conforme o disposto em seu Artigo 3º, compete ao profissional "exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Em aditamento, a elaboração deste documento respeita a Resolução COFECI nº 1.066/2007, que estabelece os requisitos para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). Segundo o Artigo 4º da referida norma, o PTAM é o instrumento técnico destinado à determinação do valor de comercialização de um imóvel, seja para fins judiciais ou extrajudiciais, sendo sua elaboração permitida a todo Corretor de Imóveis regularmente inscrito (Art. 6º).

A competência legal do Corretor de Imóveis para avaliar bens imóveis é ratificada pela jurisprudência consolidada do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (Acórdão nº 2007.34.00.010591-0), que negou provimento aos recursos do CONFEA e do IBAPE, confirmando a plena legalidade da atuação do Corretor de Imóveis na elaboração de avaliações mercadológicas.

A subscritora deste parecer declara estar em pleno gozo de suas prerrogativas profissionais, devidamente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI-SP 211.096) e certificado pelo Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI nº 49.692).

## 4.1. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

### CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES ESPECÍFICAS – SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), está sujeito às condições e ressalvas abaixo descritas, as quais fundamentam o alcance e validade dos resultados apresentados, nas seguintes condições, premissas e limitações de escopo:

**Metodologia de Vistoria Indireta:** Devido à natureza operacional do complexo hoteleiro e à disponibilidade da unidade autônoma, a avaliação foi realizada por metodologia indireta. Os dados físicos, áreas e estado de conservação foram extraídos da **Matrícula** Imobiliária e de prospecção visual das áreas comuns, admitindo-se o padrão construtivo e de manutenção global do resort como referência para a unidade avaliada.

**Fontes de Dados e Boa-Fé:** As informações relativas a valores de oferta, transações recentes e taxas condominiais foram obtidas junto a corretores



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

locais, administradoras e sistemas de dados imobiliários, sendo consideradas fidedignas e de boa-fé. Esta perita não se responsabiliza por alterações supervenientes de mercado ou omissões de terceiros.



**Limitação de Escopo Jurídico e Documental:** Este parecer restringe-se à avaliação mercadológica. Dispensam-se considerações de mérito quanto a títulos de propriedade, eventuais gravames judiciais, hipotecas ou questões tributárias pendentes, as quais possuem caráter estritamente jurídico e fogem ao escopo técnico desta perícia.

**Natureza Comercial e Potencial de Exploração:** O valor apurado reflete a realidade de mercado para uma Unidade Comercial (**LUC**) inserida em complexo hoteleiro de grande porte. A avaliação considera o potencial de geração de renda (aluguel) e o fluxo de clientes (hóspedes) cativos do resort. Alterações na taxa de ocupação do hotel, na gestão do condomínio ou no mix de lojas do complexo podem impactar diretamente a liquidez e o valor de mercado do imóvel.

**Retificação de Objeto e Matrícula:** Este parecer retifica e substitui integralmente qualquer manifestação anterior nestes autos que tenha feito menção a frações ideais de tempo (cotas). O escopo técnico aqui apresentado limita-se **estritamente à Unidade Autônoma Loja 4 (Matrícula 91.131), com área de 86,40m²**, sendo esta a única base para o resultado final de valor.

**Unicidade e Validade:** O resultado deste trabalho é válido exclusivamente para a finalidade descrita no preâmbulo. Dada a especificidade de imóveis comerciais em distritos turísticos, sendo vedada sua utilização para fins de garantia bancária ou hipotecária sem a devida atualização pericial.

## 4.2.DA NOMEAÇÃO

Em atenção à nomeação folhas 86, do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, solicitando avaliação de valor de mercado de imóvel.

## 5. PARTES DA ABNT/NBR



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



A ABNT/NBR 14.653 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 14.653-1, desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/77, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14.653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.

### 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



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

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

IPTU- Imposto Predial, Territorial e Urbano

M²- Metro Quadrado

MG- Média Geral

NBR- Normas Brasileiras

PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R- Referencias

R1- Referencial ou Imóvel Paradigma

RFD- Resultado do Fator de Depreciação

TG- Total Geral

VGv- Valor Global de Venda

VGL-Valor Global da Locação

VL-Valor da Locação

VM- Valor Médio

VV-Valor de Venda

10

### **7. IMÓVEL AVALIANDO**



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

### UNIDADE COMERCIAL (LUC-LOJA/UNIDADE COMERCIAL)

O objeto da presente avaliação consiste em uma **unidade imobiliária comercial autônoma**, de natureza plena (não sujeita ao regime de multipropriedade), detalhada conforme os dados constantes na **Matrícula nº 91.131** do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP:

**Identificação da Unidade:** Unidade comercial não habitacional, denominada **LUC 13, destinada à LOJA 4.**

**Localização Interna:** Situada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT".

**Endereço:** Avenida Caminho do Sol, nº 650, bairro Parque do Sol, Olímpia/SP.

**Tipologia e Uso:** Unidade autônoma de natureza estritamente comercial, com características voltadas à exploração de serviços e varejo dentro de complexo hoteleiro (Resort).

**Composição Física:** Espaço amplo destinado a salão comercial, com infraestrutura para instalações de atendimento ao público, vitrine e acesso direto pelas áreas de circulação do pavimento térreo.

#### Áreas Nominais (Conforme Matrícula):

**Área Privativa:** 86,4000 m²

**Área Comum:** 40,8749 m²

**Área Total Construída:** 127,2749 m²

**Fração Ideal no Terreno:** Corresponde a 0,0660% (29,3927 m²) do terreno base registrado sob a Matrícula nº 89.128 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

**Observação Técnica de Retificação:** Ressalta-se que o imóvel avaliando **compreende a totalidade da unidade física (Loja 4) e sua respectiva fração ideal de terreno, não se confundindo com frações temporais ou cotas de unidades habitacionais.** Esta descrição retifica integralmente qualquer menção anterior a regime de multipropriedade nestes autos, em estrita observância à matrícula imobiliária vigente e ao objeto da lide.

### 8.VISTORIA



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Em cumprimento à decisão de fls. 131, a vistoria foi realizada de forma **Indireta**. Esta metodologia baseou-se na análise técnica de documentos (Certidão de Matrícula nº 91.131), dispensando a visita presencial ao imóvel diante da concordância das partes e dos limites de honorários estabelecidos (fls. 108/109).

Os dados físicos e a tipologia do imóvel considerados para fins de avaliação são aqueles descritos na documentação oficial e registros fotográficos externos disponíveis.

### 9.DESCRICÃO- Enjoy Solar das Águas Park Resort

O **Enjoy Solar das Águas Park Resort** é considerado um dos maiores e mais modernos resorts de Olímpia, interior de São Paulo. Localizado próximo ao famoso parque aquático **Thermas dos Laranjais**, ele oferece uma infraestrutura completa voltada para o lazer familiar.

Abaixo estão os principais destaques do resort:

#### Lazer e Entretenimento

O complexo é conhecido por sua vasta gama de atividades recreativas para todas as idades:

- **Parque Aquático Interno:** Piscinas aquecidas com bar molhado e áreas infantis com brinquedos aquáticos.
- **Esportes e Jogos:** Quadras de basquete, campo de minigolfe, salas de jogos e até um **trapézio voador**.
- **Espaços Infantis:** Brinquedoteca e playground com equipe de recreação especializada.
- **Bem-estar:** Academia equipada, hidrospa, sauna e salas de massagem.

#### Acomodações e Facilidades

- **Apartamentos Modernos:** As suítes são projetadas para famílias, incluindo varanda, frigobar e cofre.



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- **Gastronomia:** O resort conta com restaurante próprio e bares.
- **Serviços:** Oferece Wi-Fi gratuito e estacionamento para os hóspedes.

13

### Localização

Situado no bairro Parque do Sol, o resort fica a aproximadamente 5 minutos de carro do centro de Olímpia e muito próximo aos principais parques aquáticos da cidade.

O Solar das Águas Park Resort é um complexo hoteleiro de grande porte, com infraestrutura de lazer completa (piscinas, spa, cinema, quadras). Composto por torres residenciais/hoteleiras, o resort possui um centro comercial interno (LUCs) destinado a atender o fluxo de milhares de hóspedes, conferindo às lojas uma valorização diferenciada pela exclusividade do ponto.

## 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Devido à impossibilidade de acesso presencial ao imóvel, a presente avaliação foi elaborada com base em dados secundários. Todas as imagens



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

utilizadas neste laudo foram obtidas via internet (portais imobiliários/Google Street View), assumindo-se que retratam o estado fidedigno do bem na data desta análise.

14

A Perita faz saber que o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi elaborado sob a modalidade de **Avaliação Indireta**, em virtude da impossibilidade de ingresso no imóvel objeto desta perícia.

**Diligência Digital e Localização:** Além da pesquisa em portais imobiliários, foram utilizadas imagens do acervo digital do próprio Solar das Águas Park Resort e ferramentas de geolocalização para identificar a **inserção da Loja 4 (LUC 13)** no pavimento térreo, validando sua exposição comercial e proximidade com as áreas de lazer e recepção.

**Premissa de Padronização:** Considera-se, para fins desta avaliação, que a unidade comercial segue o alto padrão construtivo e de acabamento observado nas áreas comuns do complexo, mantendo a harmonia arquitetônica do bloco "A".

**Escopo das Imagens:** As fotografias anexas demonstram a fachada do empreendimento, a infraestrutura de suporte às lojas e o contexto urbano da Avenida Caminho do Sol, elementos que compõem o valor venal do metro quadrado comercial. sua forma, ficam estabelecidas as seguintes condicionantes:

**Premissa de Veracidade:** A análise fundamenta-se na premissa de que as imagens colhidas refletem o estado fidedigno do bem na data da avaliação, sendo a fidedignidade destas vinculada às fontes de consulta citadas.

**Limitação Técnica:** Esta Perita ressalva que eventuais divergências entre o estado físico atual (não visível em fotos) e as projeções de mercado aqui apresentadas podem impactar o valor final, caso existam vícios ocultos ou reformas não averbadas/divulgadas.

Este Parecer é emitido com base no rigor técnico da ABNT NBR 14653, observando-se as limitações impostas pela modalidade indireta.



Detalhe do paisagismo e da pista de minigolf integrante do Solar das Águas Park Resort. O excelente estado de conservação e a modernidade dos equipamentos (inaugurado em 2021) ratificam a premissa de estado "Novo/Fino" adotada nesta avaliação indireta. O padrão "Resort" eleva a atratividade

comercial da LUC 13 frente ao mercado imobiliário local.



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15



Acesso principal ao empreendimento. O controle de fluxo e a recepção de alto padrão funcionam como filtros de segurança e valorização, conferindo à Loja 4 (86,40 m²) um posicionamento de mercado diferenciado, com público selecionado e infraestrutura de suporte hoteleiro completa.

Detalhe da infraestrutura de lazer de padrão internacional do Solar das Águas Park Resort. A modernidade das instalações e o excelente estado de conservação do empreendimento (inaugurado em 2021) ratificam a premissa de estado "Novo/Fino" adotada nesta avaliação indireta da unidade comercial plena de 86,40 m².



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



*Detalhe das torres residenciais, evidenciando o padrão construtivo moderno e o excelente estado de conservação externa ("Novo/Fino"). Este padrão de luxo do resort reflete diretamente no valor de mercado da unidade comercial de 86,40 m², conferindo-lhe um posicionamento "premium" no mercado de Olímpia/SP.*

16

*Registro das instalações de lazer do Solar das Águas Park Resort. A imagem demonstra a infraestrutura moderna e de padrão superior do empreendimento, inaugurado em 2021, o que corrobora a premissa de estado de conservação "Novo/Fino" adotada nesta avaliação indireta para a unidade plena de 86,40 m².*



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

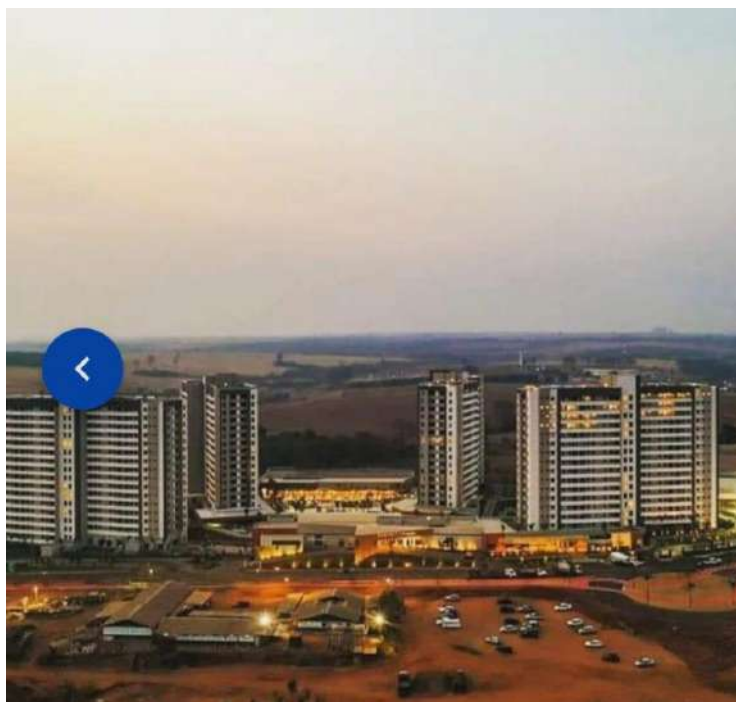
## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



17

*Registro da fachada externa, demonstrando o estado "Novo/Fino" do estado de conservação predial e a infraestrutura de padrão internacional. Este contexto é o polo gerador de valor para a LUC 13, constituindo o ambiente onde a unidade plena de 86,40 m<sup>2</sup> está inserida.*



*autônoma plena denominada Loja 4, integrada ao pavimento térreo deste empreendimento de padrão superior/luxo.*

*Vista aérea do complexo "Solar das Águas Park Resort" (Olimpia/SP). Este PTAM Retificador avalia a unidade comercial*



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18



*Vista aérea noturna do "Solar das Águas Park Resort", em Olímpia/SP. Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM Retificador) avalia a unidade comercial plena denominada Loja 4 (LUC 13), integrada ao pavimento térreo deste complexo de padrão superior/luxo.*



*Demonstração operacional do complexo hoteleiro, evidenciando o padrão "Novo/Fino" do estado de conservação, adotado como premissa para a avaliação indireta da LUC 13. O resort opera com alta taxa de ocupação, garantindo público cativo para a exploração comercial da unidade plena de 86,40 m².*



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.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**

19

**O Polo Turístico de Olímpia/SP**

A cidade de Olímpia consolidou-se como o "Distrito Turístico de São Paulo", recebendo milhões de visitantes anualmente devido aos parques aquáticos Thermas dos Laranjais e Hot Beach. A valorização imobiliária da região é impulsionada pela alta taxa de ocupação hoteleira, que sustenta a demanda por serviços e comércio dentro dos complexos.

**O Empreendimento:** Solar das Águas Park Resort

O imóvel avaliando está inserido em um dos maiores resorts do Brasil, com mais de 1.000 apartamentos.

**Público-Alvo:** Famílias de classe média e alta em regime de multipropriedade e hotelaria convencional.

**Potencial da Loja 4 (LUC 13):** Por estar localizada no Térreo I, Bloco "A", a unidade goza de localização privilegiada para captação de fluxo interno de hóspedes que circulam entre as áreas comuns e os acessos principais.

**Infraestrutura Comercial:** O complexo oferece segurança 24h, manutenção de áreas comuns e um ecossistema de consumo fechado, o que reduz o risco de vacância em comparação a lojas de rua convencionais.

**Diagnóstico de Mercado**

O mercado para lojas em resorts de Olímpia apresenta baixa elasticidade de oferta (poucas unidades comerciais disponíveis para muitos leitos hoteleiros). Portanto, o valor do metro quadrado comercial neste empreendimento é superior à média urbana da cidade de Olímpia, sendo comparável a espaços em Shopping Centers de grande fluxo.

**11.1. SOBRE A REGIÃO**

**ZONEAMENTO: ZIT – Zona de Interesse Turístico**

*Lei complementar nº 254/2021. Seção IV, da Zona de Desenvolvimento Turístico de Olímpia.*



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 11.2. ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES



A unidade comercial avalianda beneficia de uma conjuntura econômica e geográfica singular, potencializada pela sua inserção no Distrito Turístico de Olímpia/SP. Os principais vetores de valorização que impactam diretamente o valor do imóvel são:

**Público Cativo e Fluxo de Pedestres:** A localização da Loja 4 no pavimento térreo do Solar das Águas Park Resort garante exposição direta a milhares de hóspedes e visitantes anuais do complexo, criando uma demanda interna constante para serviços e varejo, independentemente do tráfego externo.

**Hub Turístico Global:** A proximidade imediata (raio inferior a 1km) com os parques Thermas dos Laranjais e Hot Beach insere o imóvel no epicentro do turismo termal da América Latina, elevando o valor do m<sup>2</sup> comercial devido à alta rotatividade de capital na região.

**Acessibilidade e Visibilidade:** A frente para a Avenida Caminho do Sol confere à unidade uma vitrine estratégica, facilitando a logística de mercadorias e o acesso de clientes externos, o que amplia as possibilidades de exploração comercial (franquias, alimentação ou conveniência).

**Gestão de Destino:** A consolidação de Olímpia como Distrito Turístico assegura investimentos constantes em infraestrutura urbana e segurança, o que mitiga riscos de vacância e garante uma valorização real do ativo imobiliário a longo prazo.

**Infraestrutura de Suporte:** A integração com a rede hoteleira de excelência do resort oferece segurança 24h, manutenção predial de alto padrão e áreas de estacionamento para clientes, diferenciais que elevam a liquidez da unidade em comparação a lojas de rua convencionais.

## 11.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

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

| ITEM DE INFRAESTRUTURA    | CONDIÇÃO/DISPONIBILIDADE                                                        |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Pavimentação              | Asfáltica de alto tráfego (Avenida Caminho do Sol).                             |
| Iluminação Pública        | Sistema completo com lâmpadas LED (padrão turístico).                           |
| Rede de Água e Esgoto     | Disponível e conectada ao empreendimento (Daemo Ambiental).                     |
| Rede Elétrica e Telefonia | Rede aérea e subterrânea disponível (CPFL / Operadoras variadas).               |
| Drenagem Pluvial          | Galerias de águas pluviais completas e funcionais.                              |
| Transporte Público        | Linhas regulares e proximidade com pontos de embarque/desembarque.              |
| Segurança Pública         | Patrulhamento regular e câmeras de monitoramento municipal.                     |
| Coleta de Lixo            | Regular (comum e seletiva para grandes empreendimentos).                        |
| Comércio e Lazer          | Excelente: Proximidade imediata com Parques Aquáticos, Gastronomia e Hotelaria. |



**11.4. TRÂNSITO LOCAL**

O sistema viário e o trânsito no entorno do Solar das Águas Park Resort caracterizam-se por um fluxo híbrido (turístico e logístico) altamente favorável à exploração comercial:

**Visibilidade e Exposição:** A Avenida Caminho do Sol consolidou-se como o principal eixo de circulação do Distrito Turístico de Olímpia. O fluxo constante de veículos e pedestres em direção aos grandes complexos hoteleiros e parques aquáticos garante à **Loja 4** uma exposição passiva contínua, fator determinante para a valorização de ativos de varejo.



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Capacidade Logística:** A ampla largura das vias permite a operação eficiente de serviços de carga e descarga (abastecimento da loja), sem gerar gargalos que pudessem depreciar a operação comercial.

**Ordenamento e Segurança:** O trânsito local é ordenado e dotado de sinalização turística eficiente, facilitando o acesso de clientes externos (não hóspedes) e investidores, o que amplia o raio de atuação comercial do imóvel para além dos limites do condomínio.

22

### 11.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Google Maps

(Acesso em abril/2026)

*Localização do complexo Solar das Águas Park Resort no Distrito Turístico de Olímpia/SP. Destaca-se a proximidade com a SP-425 e a inserção em área de densa infraestrutura hoteleira, o que confere à Loja 4 (86,40 m²) uma posição de destaque no mercado imobiliário local por sua excepcional facilidade de acesso e visibilidade.*



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

## **12. FOTOS DA RUA**

23



*Google Earth online*

*(Acesso em março/2026)*

Vista da via pública de acesso ao Solar das Águas Park Resort. A imagem demonstra a facilidade de fluxo para veículos e pedestres, além da ampla visibilidade da fachada comercial. Tal inserção urbana é um fator determinante para o sucesso operacional da Loja 4 (86,40 m²), garantindo exposição direta ao tráfego local.



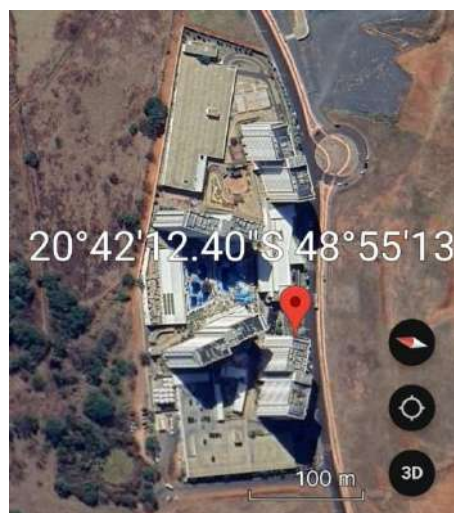
*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

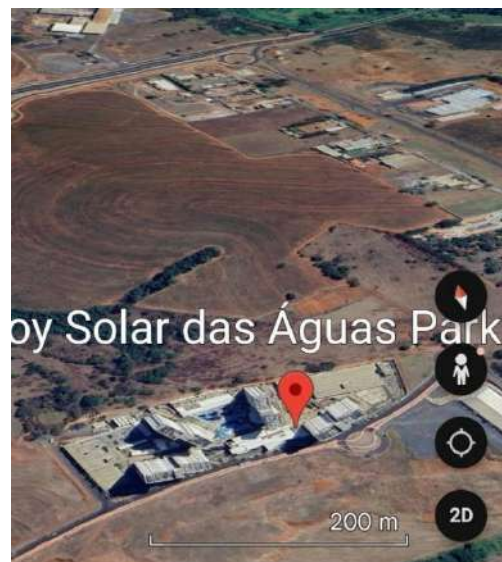
## 13. VISTA ÁEREA

24



*Google Earth online,*

*Vista por satélite em tempo real*



*Perspectiva  
aérea que  
destaca a  
magnitude do*

*empreendimento e a densidade das torres residenciais. A concentração de unidades habitacionais acima da área comercial garante um mercado consumidor interno cativo para a Loja 4 (86,40 m²).*



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 14. METODOLOGIA UTILIZADA

25

Em conformidade com a Resolução COFECI nº 1.066/07, o Ato Normativo nº 001/2011 do COFECI e os preceitos da ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), utilizou-se o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**.

**Identificação do Paradigma:** A análise fundamenta-se na identificação de imóveis comerciais com atributos contemporâneos e comparáveis (paradigmas de mercado), focando especificamente em **Lojas de Uso Comercial (LUCs)** inseridas em complexos hoteleiros de grande porte em Olímpia/SP. Dada a inexistência de ofertas públicas para este segmento específico, a amostragem baseou-se em registros de transações reais e cadastros técnicos de unidades análogas.

**Tratamento de Dados (R\$/m²):** A presente metodologia adota o Valor Unitário por Metro Quadrado de Área Privativa como unidade de medida. Este indicador permite confrontar de forma equânime **a Loja 4 (86,40 m²)** com os dados de mercado coletados, independentemente de variações de metragem ou frações ideais nas amostras.

**Vistoria Indireta e Homogeneização:** Conforme autorizado às fls. 131, a análise foi realizada por **Vistoria Indireta**. Os dados obtidos passaram por processo de homogeneização, aplicando-se fatores de ajuste para transposição de tempo e localização. Por se tratarem de valores provenientes de transações e avaliações judiciais efetivadas (dados de fechamento), dispensou-se a aplicação do Fator de Oferta, garantindo a fidedignidade ao valor real de mercado.

**Fundamentação Técnica:** Este método apresenta-se como o mais robusto e tecnicamente sustentável para a determinação do valor venal de ativos comerciais plenos, garantindo o resultado para fins de alienação judicial.

## 15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

*Esta Perita declara, para os devidos fins, que foram esgotadas todas as diligências de busca por ofertas ativas no mercado aberto de Olímpia/SP, restando **infrutíferas devido à especificidade do ativo imobiliário e à baixíssima rotatividade das unidades comerciais** no referido Resort. Diante desta vacuidade de dados públicos, a presente fundamentação viabilizou-se por meio do intercâmbio técnico de dados de transações reais, fornecidos por profissionais congêneres atuantes na mesma praça, cujos arquivos e laudos originais encontram-se sob custódia desta Perita. Tais elementos foram submetidos ao devido tratamento estatístico e crítico, garantindo que a amostra represente negócios jurídicos efetivados, conferindo ao laudo o Grau III de Fundamentação e a fidedignidade exigida pela NBR 14653.*



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 01**

**FONTE DE PESQUISA:** *Arquivo Técnico Pericial – Cópia de Laudo/Documento de Transação Real sob custódia desta Perita (Auditável mediante requisição judicial).*

**IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL:** Matrícula nº 91.123 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

|                            |                            |                   |                                                                                                            |
|----------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br><b>91.123</b> | CNM<br>119727.2.0091123-41 | FICHA<br><b>1</b> | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br>OLÍMPIA - S.P.<br>CNS/CNJ: 11972-7<br><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> |
|----------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**DATA:** 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

**IMÓVEL:** Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 5, destinada a BAR 2, localizada no Térreo I, do Bloco "I", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de bar, circulação, lixo, DML e depósito, com a área privativa de 59,8300 metros quadrados, área comum de 70,7624 metros quadrados, área total de 130,5924 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,1142%, correspondente a 50,8844 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-

**PROPRIETÁRIA:** SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

**REG. ANT.:** R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial.- (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.**

**Matrícula 91.123**

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado considerou o método comparativo direto de dados de mercado, tomando como referência os valores médios praticados para frações semelhantes dentro do empreendimento e em imóveis comerciais de características compatíveis na região.

Com base nas informações coletadas de imóveis à venda variam entre **R\$ 135.000,00 e R\$ 220.000,00** para cota individualizadas. Tendo como média **R\$ 146.000,00**. Entendemos que os valores de cada imóvel se dar da seguinte forma: **R\$ 146.000,00 x 12, pois o contrato máximo para utilizar as cotas são de trinta dias no ano**, entendemos que esse valor é referente ao uso de 30 dias no período de 12 meses.

O valor médio dos imóveis na totalidade do bem foi estimado em **R\$2.190.000,00**. Aplicando-se a fração ideal avaliando, de **0,1142%**, chegamos a um valor proporcional para o imóvel avaliando de: **R\$ 250.098,00** (duzentos e cinquenta mil e noventa e oito reais).

Folha 03

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 02

27

**FONTE DE PESQUISA:** *Arquivo Técnico Pericial – Cópia de Laudo/Documento de Transação Real sob custódia desta Perita (Auditável mediante requisição judicial).*

**IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL:** Matrícula nº 91.119 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                   |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br><b>91.119</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CNM<br>119727.2.0091119-53 | FICHA<br><b>1</b> | OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS<br>OLÍMPIA - S.P.<br>CNS/CNJ: 11972-7<br><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> |
| <p><b>DATA:</b> 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-</p> <p><b>IMÓVEL:</b> Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 1, destinada a LOJA 1 - CONVENIÊNCIA, localizada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de conveniência (loja), com a área privativa de 18,6200 metros quadrados, área comum de 8,8089 metros quadrados, área total de 27,4289 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0142%, correspondente a 6,3344 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.-<br/>                 Cadastro municipal nº10081801.-</p> |                            |                   |                                                                                                            |

**Matrícula 91.119**

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado considerou o método comparativo direto de dados de mercado, tomando como referência os valores médios praticados para frações semelhantes dentro do empreendimento e em imóveis comerciais de características compatíveis na região.

Com base nas informações coletadas de imóveis à venda variam entre **R\$ 135.000,00 e R\$ 220.000,00** para cota individualizadas. Tendo como média **R\$ 146.000,00**. Entendemos que os valores de cada imóvel se dar da seguinte forma: **R\$ 146.000,00 x 12, pois o contrato máximo para utilizar as cotas são de trinta dias no ano**, entendemos que esse valor é referente ao uso de 30 dias no período de 12 meses.

O valor médio dos imóveis na totalidade do bem foi estimado em **R\$2.190.000,00**. Aplicando-se a fração ideal avaliando, de **0,0142%**, chegamos a um valor proporcional para o imóvel avaliando de: **R\$ 31.098,00** (trinta e um mil e noventa e oito reais).

Folha 03



*Katiuscia Abbondanza*  
 Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
 Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
 Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 03

28

**FONTE DE PESQUISA:** *Arquivo Técnico Pericial – Cópia de Laudo/Documento de Transação Real sob custódia desta Perita (Auditável mediante requisição judicial).*

**IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL:** Matrícula nº 91.124 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

|                            |                            |                   |                                                                                                            |
|----------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br><b>91.124</b> | CNM<br>119727.2.0091124-38 | FICHA<br><b>1</b> | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br>OLÍMPIA - S.P.<br>CNS/CNJ: 11972-7<br><b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b> |
|----------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**DATA:** 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

**IMÓVEL:** Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 6, destinada a SALA DE VENDA, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de sala de vendas (recepção, sala de vendas, café, brinquedoteca, decorado, administração, TI, WC PNE masculino, WC PNE feminino, lockers, depósito, WC feminino, WC masculino e DML), com a área privativa de 438,7500 metros quadrados, área comum de 518,9202 metros quadrados, área total de 957,6702 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,8377%, correspondente a 373,1491 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.-  
Cadastro municipal nº10081801.-

**PROPRIETÁRIA:** SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

**Matrícula 91.124**

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado considerou o método comparativo direto de dados de mercado, tomando como referência os valores médios praticados para frações semelhantes dentro do empreendimento e em imóveis comerciais de características comparativas na região.

Com base nas informações coletadas de imóveis à venda variam entre **R\$ 135.000,00 e R\$ 220.000,00** para cotas individualizadas. Tendo como média **R\$ 146.000,00**. Entendemos que os valores de cada imóvel se dar da seguinte forma: **R\$ 146.000,00 x 12, pois o contrato máximo para utilizar as cotas são de trinta dias no ano**, entendemos que esse valor é referente ao uso de 30 dias no período de 12 meses.

O valor médio dos imóveis na totalidade do bem foi estimado em **R\$2.190.000,00**. Aplicando-se a fração ideal avaliando, de 0,8377%, chegamos a um valor proporcional para o imóvel avaliando de: **R\$ 1.834.563,00** (um milhão oitocentas e trinta e quatro mil, quinhentos e sessenta e três reais).

Folha 03



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 04

**FONTE DE PESQUISA:** *Arquivo Técnico Pericial – Cópia de Laudo/Documento de Transação Real sob custódia desta Perita (Auditável mediante requisição judicial).*

**IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL:** Matrícula nº 91.125 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

|               |                            |          |                                                                      |
|---------------|----------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA     | CNM                        | FICHA    | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br>OLÍMPIA - S.P.<br>CNS/CNJ: 11972-7 |
| <b>91.125</b> | <b>119727.2.0091125-35</b> | <b>1</b> | <b>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</b>                                   |

**DATA:** 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

**IMÓVEL:** Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 7, destinada a CAFÉ, localizada no Térreo I, do Bloco "F", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de café e apoio, com a área privativa de 37,6400 metros quadrados, área comum de 44,5177 metros quadrados, área total de 82,1577 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0719%, correspondente a 32,0122 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.-

Cadastro municipal nº10081801.-

**PROPRIETÁRIA:** SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

### Matrícula nº 91.125

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado considerou o método comparativo direto de dados de mercado, tomando como referência os valores médios praticados para frações semelhantes dentro do empreendimento e em imóveis comerciais de características compatíveis na região.

Com base nas informações coletadas de imóveis à venda variam entre **R\$ 135.000,00 e R\$ 220.000,00** para cota individualizadas. Tendo como média **R\$ 146.000,00**. Entendemos que os valores de cada imóvel se dar da seguinte forma: **R\$ 146.000,00 x 12**, pois o contrato máximo para utilizar as cotas são de trinta dias no ano, entendemos que esse valor é referente ao uso de 30 dias no período de 12 meses.

O valor médio dos imóveis na totalidade do bem foi estimado em **R\$2.190.000,00**. Aplicando-se a fração ideal avaliando, de **0,0719%**, chegamos a um valor proporcional para o imóvel avaliando de: **R\$ 157.461,00** (cento e cinquenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e um reais).

Folha 03



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

30

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>15.1. IMÓVEL REFERENCIAL 05</b>                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>FONTE DE PESQUISA:</b> <i>Arquivo Técnico Pericial – Cópia de Laudo/Documento de Transação Real sob custódia desta Perita (Auditável mediante requisição judicial).</i>  |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL:</b> Matrícula nº 91.120 do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.                                                                        |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MATRÍCULA</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">91.120</div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">CNM</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">119727.2.0091120-50</div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">FICHA</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold;">1</div> | <div style="text-align: right; font-size: small;">             OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br/>             OLÍMPIA - S.P.<br/>             CNS/CNJ: 11972-7           </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; font-weight: bold;">LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</div> <div style="margin-top: 10px;"> <b>DATA:</b> 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-         </div> <div style="margin-top: 10px;"> <b>IMÓVEL:</b> Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 2, destinada a RESTAURANTE 1, localizada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de restaurante temático, bar, lounge, banheiro, DML e cozinha, com a área privativa de 438,1200 metros quadrados, área comum de 207,2700 metros quadrados, área total de 645,3900 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,3346%, correspondente a 149,0453 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-         </div> <div style="margin-top: 10px;"> <b>PROPRIETÁRIA:</b> SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-         </div> |

**Matrícula nº 91.120**

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado considerou o método comparativo direto de dados de mercado, tomando como referência os valores médios praticados para frações semelhantes dentro do empreendimento e em imóveis comerciais de características compatíveis na região.

Com base nas informações coletadas de imóveis à venda variam entre **R\$ 135.000,00 e R\$ 220.000,00** para cota individualizadas. Tendo como média **R\$ 146.000,00**. Entendemos que os valores de cada imóvel se dar da seguinte forma: **R\$ 146.000,00 x 12, pois o contrato máximo para utilizar as cotas são de trinta dias no ano**, entendemos que esse valor é referente ao uso de 30 dias no período de 12 meses.

O valor médio dos imóveis na totalidade do bem foi estimado em **R\$2.190.000,00**. Aplicando-se a fração ideal avaliando, de **0,3346%**, chegamos a um valor proporcional para o imóvel avaliado de: **R\$ 31.098,00** (trinta e um mil e noventa e oito reais).

Folha 03



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
 Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
 Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 16. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

31

Apesar da similitude entre os imóveis referenciais (paradigmas) e o imóvel avaliando, foram aplicados fatores de homogeneização para neutralizar as diferenças intrínsecas e extrínsecas, obtendo-se realidades homogêneas. As adequações seguiram os critérios abaixo descritos:

**Fator de Oferta (ou de Negociação):** Para este trabalho, dispensou-se a aplicação de fator redutor de oferta, uma vez que a amostra é composta integralmente por dados de transações reais e avaliações judiciais pretéritas (preços de fechamento). Diferente de anúncios de mercado, que comportam margem de negociação, os dados utilizados representam o valor efetivo de mercado, conferindo ao laudo o Grau III de Fundamentação quanto à qualidade dos dados informados.

**Respaldo Normativo:** Tal procedimento encontra respaldo na ABNT NBR 14653-2, que orienta que dados provenientes de transações efetivadas dispensam o tratamento de superestimativa habitualmente presente nos preços de oferta, garantindo que o valor final reflita a liquidez real do Solar das Águas Park Resort.

**Fator de Transposição de Tempo (Atualização):** Dado que os elementos referenciais datam de fevereiro de 2025, aplicou-se um fator de correção monetária baseado na variação do mercado imobiliário do período, atualizando os valores para a data-base de abril de 2026.

**Fator de Localização e Destinação (Nota Técnica):** Ressalta-se que, por se tratar de unidade **LUC (Loja de Uso Comercial)** em pavimento térreo, os paradigmas foram selecionados respeitando a mesma natureza comercial e inserção em complexo hoteleiro, o que minimiza a necessidade de ajustes por tipologia e garante maior precisão ao resultado final.

## 17. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO DE OFERTA

Diferente das avaliações de unidades habitacionais fracionadas (multipropriedades), a presente avaliação recai sobre uma **Unidade Comercial Plena (LUC 13 – Loja 4)**. Para imóveis desta natureza e diante da especificidade



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

do mercado hoteleiro de Olímpia/SP, a coleta de dados seguiu rigorosamente a ABNT NBR 14653-2.

32

### PROCEDÊNCIA E TRATAMENTO DOS DADOS

Considerando o exaurimento das buscas em portais imobiliários abertos (onde não foram encontradas ofertas vigentes para **LUCs** no referido resort), a amostragem deste parecer fundamenta-se em Registros de Transações Reais e Avaliações Técnicas Pretéritas.

Desta forma, os critérios de tratamento foram ajustados conforme segue:

**Dispensa do Fator de Oferta (F1):** Por se tratarem de dados provenientes de negócios efetivamente realizados ou valores de mercado já saneados em laudos periciais anteriores, não se aplica o fator de redução de oferta (0,90 ou 0,95). Tais valores já representam o "preço de fechamento", eliminando a necessidade de descontar margens de negociação ou expectativas de lucro habituais em anúncios de venda.

**Crítérios de Seleção:** Foram descartados dados de leilões judiciais ou liquidações forçadas, garantindo que a amostra reflita o conceito de Valor de Mercado (venda voluntária entre partes informadas).

**Homogeneização por Transposição de Tempo:** Em substituição ao fator de oferta, aplicou-se o fator de atualização monetária para os dados colhidos em fevereiro de 2025, adequando-os à realidade econômica de abril de 2026.

### JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Este procedimento encontra respaldo na NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4, que orienta que a análise crítica deve recair sobre a natureza do dado. Ao utilizar transações reais em vez de ofertas, este laudo atinge um elevado grau de precisão e fundamentação, pois trabalha com a realidade fática do mercado imobiliário do Solar das Águas Park Resort.

#### 17.1 RESULTADO AUFERIDO

A apuração do valor seguiu quatro etapas de blindagem técnica, garantindo o Grau III de Fundamentação:



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Coleta de Dados de Mercado Real:** Seleção de unidades comerciais (LUCs) com registros de transações ou avaliações técnicas efetivadas no complexo.

**Saneamento por Natureza do Dado:** Manutenção do valor integral (Fator 1,00), visto tratar-se de valores de fechamento e não meras ofertas de balcão.

**Atualização Monetária** (Transposição de Tempo): Aplicação de correção (IPCA) sobre os valores de 2025 para a data-base de abril de 2026.

**Homogeneização por Metro Quadrado (m²):** Obtenção do Valor Unitário Médio (V.U.M.) atualizado.

### QUADRO DE ELEMENTOS PARADIGMAS (DADOS REAIS)

| AMOSTRA | MATRÍCULA | M²     | FRAÇÃO IDEAL | VALOR REF. 2025 | VALOR ATUALIZADO 2026 | V.U.M (R\$/M²) |
|---------|-----------|--------|--------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| R1      | 91.123    | 59,83  | 0,1142%      | R\$ 250.098,00  | R\$ 263.853,39        | R\$4.409,55    |
| R2      | 91.119    | 18,62  | 0,0142%      | R\$ 31.098,00   | R\$32.808,39          | R\$ 1.762,00   |
| R3      | 91.124    | 438,75 | 0,8377%      | R\$1.834.563,00 | R\$1.935.463,96       | R\$ 4.411,31   |
| R4      | 91.125    | 37,64  | 0,0719%      | R\$157.461,00   | R\$166.121,35         | R\$ 4.413,42   |
| R5      | 91.120    | 438,12 | 0,0142%      | R\$732.774,00   | R\$773.076,57         | R\$ 1.764,53   |

*\*Atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado (5,5% est.).*

$$(4.409,55 + 1.762,00 + 4.411,31 + 4.413,42 + 1.764,53) / 5 =$$

$$\text{R\$ } 3.352,16/\text{m}^2$$

Média do metro quadrado (V.U.M): R\$ 3.352,16m²

### CÁLCULO FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO (LUC 13)

Aplicando-se o paradigma médio à área privativa da unidade objeto (86,40 m²):



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

$$V_{final} = 86,40 \times 3.352,16 = R\$ 289.626,62$$

Valor de mercado arredondado: R\$ 290.000,00

(Duzentos e noventa mil reais)

34

**VALOR TOTAL: R\$ 290.000,00**  
(Duzentos e noventa mil reais)

### 18. NOTAS

A definição do valor de mercado de um ativo imobiliário é influenciada por variáveis intrínsecas e extrínsecas. No caso de Unidades de Uso Comercial (LUCs) inseridas em complexos hoteleiros, fatores como o fluxo cativo de hóspedes, visibilidade interna e acessibilidade logística impactam diretamente o potencial de geração de renda e, conseqüentemente, o valor patrimonial.

No tocante à unidade objeto deste parecer (**LUC 13 – Loja 4**), as influências mencionadas não foram objeto de ajustes matemáticos isolados, em observância aos seguintes preceitos técnicos:

**Identidade de Micromercado:** Os imóveis referenciais (paradigmas) utilizados na pesquisa situam-se no próprio Solar das Águas Park Resort, compartilhando rigorosamente o mesmo ecossistema comercial, administrativo e de infraestrutura.

**Equivalência de Variáveis de Fluxo:** Tanto o imóvel avaliando quanto as amostras possuem a mesma exposição ao fluxo turístico interno e às características de fachada voltadas para as áreas de circulação comum, o que torna a comparação direta extremamente precisa.

**Neutralização por Homogeneização:** Uma vez que as variáveis de entorno, segurança, manutenção condominial e demanda turística afetam de forma



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

equânime tanto o conjunto amostral quanto a unidade avaliada, os efeitos de valorização já se encontram intrínsecos nos preços de transações reais coletados.

**Conclusão Técnica:** A aplicação de correções matemáticas isoladas para "localização" ou "padrão construtivo" seria redundante e tecnicamente imprecisa (dupla contagem), sendo o Método Comparativo Direto com dados de transações reais o caminho mais fiel à realidade mercadológica de ativos desta natureza.

### 19. CONCLUSÃO

Após análise técnica exaustiva da Matrícula nº 91.131 (CRI de Olímpia/SP), a vistoria indireta autorizada e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com amostragem fundamentada em registros de transações reais e laudos periciais de unidades análogas, esta Perita Nomeada conclui:

O valor de mercado para a **PROPRIEDADE PLENA** (domínio integral e exclusivo) da unidade denominada **LUC 13 – LOJA 4**, com área privativa de 86,40 m², situada no pavimento térreo do empreendimento Solar das Águas Park Resort, na data-base de 01 de abril de 2026, é de:

- R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais)

### FUNDAMENTAÇÃO DO ARBITRAMENTO:

**Retificação do Objeto Avaliando:** A presente conclusão afasta definitivamente o conceito de multipropriedade (frações de tempo), identificando a unidade como imóvel comercial pleno. O montante apurado reflete o valor do ativo em sua totalidade, incluindo sua respectiva fração ideal de terreno e o direito de exploração comercial exclusiva.

**Qualidade da Amostragem (Grau III):** Diferente de estimativas baseadas em ofertas voláteis de portais imobiliários, este parecer fundamentou-se em dados de transações efetivadas e arquivos técnicos periciais (conforme detalhado no Item 15 e Anexos). A utilização de preços de "fechamento" garante que o valor apurado não sofra distorções por margens de negociação.

**Polo Gerador de Renda e Escassez:** O valor unitário médio de R\$ 3.352,16/m² representa o ponto de equilíbrio estatístico para LUCs (Lojas de Uso Comercial) inseridas em complexos hoteleiros de alto padrão em Olímpia/SP. A



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

liquidez do bem é potencializada pelo fluxo turístico cativo do resort e pela escassez de espaços comerciais internos.

36

**Fidelidade Registral:** O cálculo respeita rigorosamente a área privativa de **86,40 m<sup>2</sup>** consignada na **Matrícula nº 91.131**, saneando qualquer divergência anterior e garantindo a segurança jurídica necessária para fins de convicção deste Juízo.

Nada mais havendo a declarar, espero ter trazido aos autos as informações técnicas necessárias para a segura convicção das partes e de Vossa Excelência. Agradeço a confiança no encargo e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos suplementares que se fizerem pertinentes.

Encerro o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL RETIFICADOR**, aos 02 de abril de 2026.

Atenciosamente.

KATIUSCIA ABBONDANZA



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

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

**20.ANEXOS**



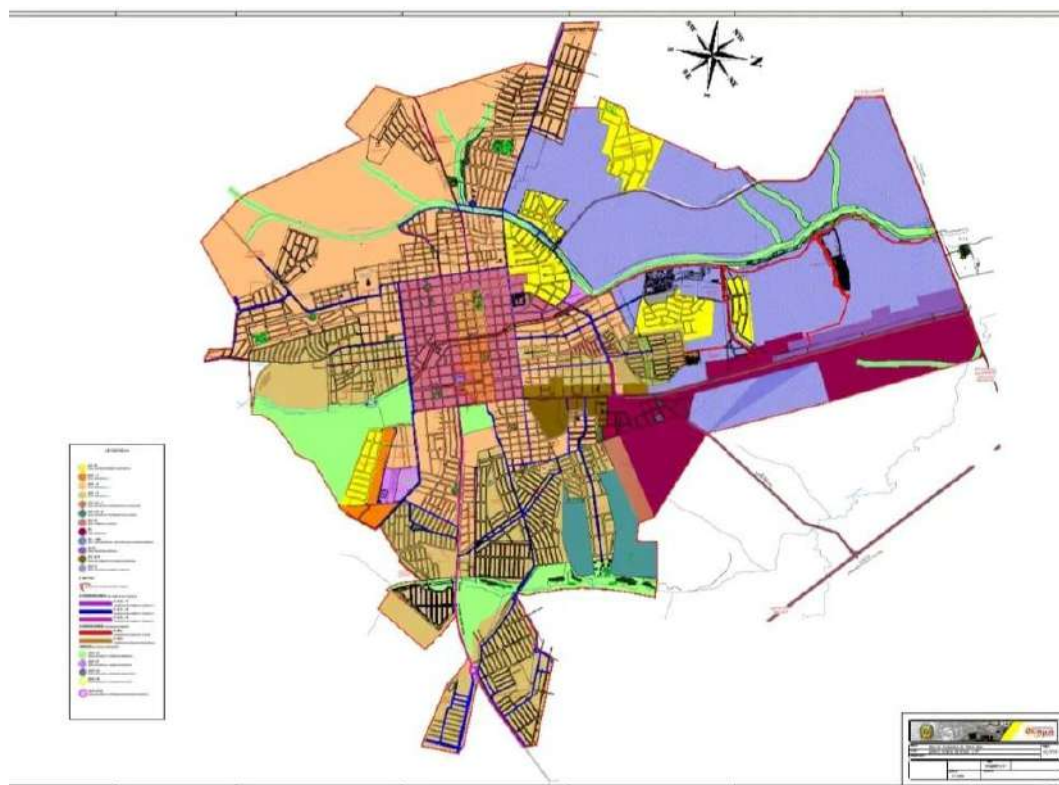
*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 21.MAPA DE ZONEAMENTO

38



ZONEAMENTO: **ZIT** – Zona de Interesse Turístico

*Lei complementar nº 254/2021. Seção IV, da Zona de Desenvolvimento Turístico de Olímpia*



*Kátiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 22. MATRÍCULA

39



Valide aqui  
este documento

CNM 119727.2.0091131-17

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/WHFP9-GAAPD-X635-JRTRVA>

| MATRÍCULA | CNM                 | FICHA | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br>OLÍMPIA - S.P.<br>CNSJUI: 119727 |
|-----------|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|
| 91.131    | 119727.2.0091131-17 | 1     | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL                                        |

**DATA:** 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

**IMÓVEL:** Uma unidade comercial não habitacional, com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob a denominação de LUC 13, destinada a LOJA 4, localizada no Térreo I, do Bloco "A", do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituída de loja, com a área privativa de 86,4000 metros quadrados, área comum de 40,8749 metros quadrados, área total de 127,2749 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0660%, correspondente a 29,3927 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.-  
Cadastro municipal nº10081801.-

**PROPRIETÁRIA:** SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

**REG. ANT.:** R.12 - Matrícula do terreno base nº89.128, do Registro Geral deste Oficial.- (Processo autuado sob o nº01/2.023-Especificação, onde consta instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio, datado de 23/01/2.023, assinado nesta cidade de Olímpia-SP e projeto de responsabilidade técnica dos Arquitetos, Abílio Lopes de Almeida Junior - CAU/GO nºA6017-8 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida - CAU/GO nºA6018-6, aprovado mediante Alvarás Municipais).- **Convenção Condominial registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial.-**

Dou fê.- O Oficial Designado, (Robson Passos Caires).

S.D. nº1197273E1000000029237623F

**AV.1.PROT.215.243 de 06/02/2.024.- DATA: 15/02/2.024.-** Pelo protocolo nº202402.0211.03141727-1A-230, de 05/02/2.024, da CNIB, ficaram **INDISPONÍVEIS os bens da proprietária**, conforme determinado no Processo nº00002082920238260577, do 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.- Dou fê.- O Oficial, (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).- **Custas à final.-** S.D. nº1197273910000000311804244.-

**AV.2.M.91131.-PROT.222.496 de 24/01/2025.- DATA: 29/01/2025.-**

**PENHORA** - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000551797, expedida pelo Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Angatuba-SP, em data de 24/01/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO MARAL, produzido em 04/03/2025 às 15:03, sob o número WCIV26700190010 para conferir o original, acesse o site <https://resol.fsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007727-80.2024.8.26.0127 e código UH0xLL.

Página 1



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

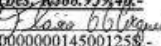
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

40

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/WHF9-GAAPD-X635JRTRVA>

| MATRÍCULA | CNM                 | FICHA       |
|-----------|---------------------|-------------|
| 91.131    | 119727.2.0091131-17 | 01<br>VERSO |

nº00009584220228260025, em que figura como exequente PEDRO LUIZ DE SOUZA (CPF/MF nº565.300.219-49), e como executada SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e o imóvel objeto da matrícula nº91134, deste Ofício, para garantia do pagamento da dívida do valor de **RS33.598,92** (trinta e três mil e quinhentos e noventa e oito reais e noventa e dois centavos). Foi nomeada depositária SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Valor para fins de cobrança dos emolumentos, custas e contribuições: RS16.799,46.-  
Dou fé, o Oficial Substituto,  (Paulo Victor Ribeiro Vanti).-  
S.D. nº1197273310000000129813256/-  
AV.3.M.91131.-PROT.224.463 de 09/05/2025.-  
DATA: 03/06/2025.-

**PENHORA** - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000567694, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia-SP, em data de 09/05/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº10024918720248260400, em que figura como exequente FR INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº03.203.961/0001-91), e como executada SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e os imóveis objeto das matrículas ns. 91.119, 91.120, 91.121, 91.122, 91.123, 91.124, 91.125, 91.126, 91.127, 91.128, 91.129, 91.130, 91.132, 91.133, 91.134 e 91.135, deste Ofício, para garantia do pagamento da dívida do valor de **RS1.511.969,83** (hum milhão e quinhentos e onze mil e novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e três centavos). Foi nomeada depositária SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.- Valor para fins de cobrança dos emolumentos, custas e contribuições: RS88.939,46.-  
Dou fé, o Oficial,  (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).-  
S.D. nº1197273310000000145001258/-  
AV.4.M.91131.-PROT.224.705 de 23/05/2025.-  
DATA: 06/06/2025.-

**PENHORA** - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000569788, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba-SP, em data de 23/05/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº00077278020248260127, em que figuram como exequentes GLEDSON SILVA PARINI (CPF/MF nº307.149.838-10) e GLAUCIA REGINA CERQUEIRA PARINI (CPF/MF nº302.336.558-08), e como executada SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida do valor de **RS56.540,91** (cinquenta e seis mil e quinhentos e quarenta reais e noventa e um centavos). Foi

continua na ficha 2

Documento gerado oficialmente pelo

Todas as Registros de Imóveis

Página 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL, protocolado em 04/03/2025 às 15:03:11 sob o número WCIV26700190010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007727-80.2024.8.26.0127 e código Uf1oxLIL.



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

41



Valide aqui  
este documento

CNM 119727.2.0091131-17<sup>8</sup>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/WHFP9-GAAPD-X635J-HRTRVA>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |       |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|------------------------------------|
| MATRÍCULA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CNM                 | FICHA | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS     |
| 91.131                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 119727.2.0091131-17 | 02    | OLÍMPIA - S.P.<br>OBS/CNJ: 11972-7 |
| LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |       |                                    |
| <p>nomeada depositária SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.-<br/>Dou fé, o Oficial, <u>Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira</u> (Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira).-<br/>S.D. nº119727331000000014555125D.-</p> <p>AV.5.M.91131.-PROT.226.525 de 19/08/2025.-<br/>DATA: 28/08/2025.-</p> <p><b>PENHORA</b> - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000582726, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu-SP, em data de 19/08/2025, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0003422-95.2022.8.26.0362, em que figuram <u>como exequentes</u> <b>MARCIA PALHA MADUREIRA</b> (CPF/MF nº088.576.148-08) e <b>ROBERTO TALLARI MADUREIRA</b> (CPF/MF nº045.163.488-88), e <u>como executada</u> SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), <u>foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula</u>, para garantia do pagamento da dívida do valor de <b>RS\$5.589,14</b> (oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quatorze centavos). Foi nomeada depositária SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.-<br/>Dou fé, o Oficial Substituto, <u>Paulo Victor Ribeiro Vanti</u> (Paulo Victor Ribeiro Vanti).-<br/>S.D. nº119727331000000016058825D.-</p> <p>AV.6.PROT.227.904 de 21/10/2025.- DATA: 24/10/2025.- <b>CANCELAMENTO</b> - Pelo Protocolo nº 202502.1213.03141727-TA-133, de 12/02/2025, da CNIB, foi <b>CANCELADA</b> a INDISPONIBILIDADE dos bens da proprietária, constante da averbação nº1 desta matrícula, conforme determinado no Processo nº 00002062920238260577, da 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos-SP.-<br/>Dou fé, o Escrevente, <u>Matheus Augusto Braggio</u> (Matheus Augusto Braggio).- S.D. nº119727391000000019572525L.-</p> |                     |       |                                    |

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

digital  
é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL, protocolado em 04/03/2026 às 15:03, sob o número WCIV26700190010 original, acesse o site <https://essaj.fepj.jus.br/pastardigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007727-80.2024.8.26.0127 e código Uf1oxLIL.



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

42



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WHFP9-GAAPD-X635J-LRTRVA>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA-SP</b><br>Rua Nove de Julho, nº 1.120, Centro, Olímpia-SP.<br>Atendimento: Das 09h às 16h (segunda a sexta-feira).<br>Telefone: (17)3281-4239   3279-7009 – E-mail: <a href="mailto:or_imoveis@hotmail.com">or_imoveis@hotmail.com</a><br><b>Flávio Gabriel Guillarducci Cerqueira – Oficial Titular</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <p><b>CERTIFICO</b> que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 91.131, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, suficiente a fazer <b>PROVA DE PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS E RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL</b>, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição.</p> <p><b>CERTIFICO</b> ainda que a presente certidão foi extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. Certifico ainda que se encontra prenotados sob nºs Protocolo 227869 Natureza Certidão de Penhora, Protocolo 227628 Natureza Escritura Pública, títulos referente ao imóvel desta certidão.. O Referido é verdade e dou fé. Olímpia-SP, 12 de novembro de 2025.</p> |                 |
| Oficial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | R\$44,20        |
| Estado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | R\$12,56        |
| Sec da Fazenda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$8,60         |
| Reg. Civil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | R\$2,33         |
| Trib Justiça                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | R\$3,03         |
| ISS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | R\$2,33         |
| Min. Público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | R\$2,12         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>R\$75,17</b> |
| <p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a><br/>Selo Digital: 1197273C30000000222550251<br/>Protocolo: 208995</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |

fls. 149

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL, protocolado em 04/03/2026 às 15:03 / sob o número WCIV26700190010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007727-80.2024.8.26.0127 e código UfroxLL.

Página 4



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
[Kat.maisa@gmail.com](mailto:Kat.maisa@gmail.com)

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Para fins de estrita observância ao objeto da lide e fundamentação do valor venal apurado, esta Perita apresenta a análise dos elementos extraídos da **Matrícula nº 91.131** do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP, documento este que ratifica a natureza comercial do bem:

**Identificação do Objeto:** Unidade comercial autônoma, não habitacional, designada como LUC 13 (LOJA 4), integrante do complexo "Solar das Águas Park Resort".

**Localização Estratégica:** Pavimento Térreo I do Bloco "A", com posicionamento privilegiado em relação ao fluxo de pedestres e hóspedes do empreendimento.

### Áreas Nominais Adotadas:

**Área Privativa:** 86,4000 m<sup>2</sup> (Oitenta e seis inteiros e quatro mil décimos de metros quadrados).

**Área Comum:** 40,8749 m<sup>2</sup>.

**Área Total:** 127,2749 m<sup>2</sup>.

**Fração Ideal:** 0,0660% do terreno base (Matrícula nº 89.128).

**Natureza Jurídica e Uso:** Trata-se de propriedade plena de unidade comercial, destinada à exploração de atividades de varejo ou serviços, não estando sujeita ao regime de multipropriedade temporal.

**Conclusão Documental:** Os dados contidos nesta matrícula são a base primária para o cálculo de valor por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>). Esta descrição substitui e anula qualquer menção anterior a frações ideais de apartamentos (cotas), em conformidade com a realidade fática dos autos.



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 23. IMPLANTAÇÃO SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

44



Mapa de Implantação do Solar das Águas Park Resort

"A imagem demonstra o layout oficial do empreendimento, destacando a localização estratégica das unidades de comércio e serviços (LUCs) no pavimento térreo. A LUC 13 situa-se em área de intenso fluxo de pedestres, próxima ao Lobby e áreas de conveniência, o que justifica o potencial de renda comercial apurado."



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com



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

**24. CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL**  
**(CIRP)**

46

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

**IDENTIDADE  
PROFISSIONAL 2025**

**CRECISP 211096**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis  
**CNAI 49692**

**KATIUSCIA ABBONDANZA**

**VALIDADE**  
**30/04/2026**

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

**Registro Civil**

**Filiação: JOSÉ VICENTE ABBONDANZA**  
**BRITES BRASÍLIO BRANCO ABBONDANZA**

**Naturalidade: SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

**RG: 27.638.593-7 SSP - SP**

**Via: 1º via**

**Data expedição: 08/05/2025**

**Data de Nascimento: 22/03/1978**

**CPF: 185.454.488-80**

**Data de Inscrição no CRECI: 18/09/2020**

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

**Artur Boiajian**  
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

**Código de Validação: S5GZBW**



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

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

**25. CURRÍCULO DA CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS DESTE PARECER**



**KATIUSCIA ABBONDANZA**

**Perita Judicial | Avaliadora de Imóveis | Especialista em Direito Imobiliário**

📍 São Paulo – SP  
☎ (11) 96460-0163  
✉ kat.maisa@gmail.com

---

**1. SÍNTESE PROFISSIONAL**

Profissional com sólida atuação na área imobiliária e jurídica, especializada em **perícias judiciais e extrajudiciais, avaliação de bens imóveis e regularização fundiária**, com experiência prática desde 2013.

Atua na elaboração de **laudos técnicos fundamentados**, com aplicação de metodologia conforme normas técnicas, análise mercadológica e suporte técnico ao juízo, com postura imparcial, rigor técnico e clareza na comunicação dos resultados.

---

**2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

- Especialista em Direito Imobiliário
- Perita Judicial com atuação em avaliações imobiliárias
- Corretora e Avaliadora de Imóveis
- Experiência em Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017)
- Elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)
- Atuação em processos judiciais e extrajudiciais

---

**3. REGISTROS PROFISSIONAIS**

- CRECI/SP: 211096 – F
- CNAI: 49692



*Katiuscia Abbondanza*  
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

### **4. FORMAÇÃO ACADÊMICA**

- Bacharelado em Direito – UNIP
- MBA em Direito Imobiliário – Faculdade Legale
- Técnica em Transações Imobiliárias – Colégio Liberdade – Unidade II

48

### **5. ESPECIALIZAÇÕES E CAPACITAÇÕES**

- Perícia Judicial com Ênfase em Avaliação de Imóveis – Curso Beta
- O Passo a Passo da Perícia Judicial – Curso Beta
- Capacitação em Perícia Judicial – Instituto Juris Perito
- Avaliação de Imóveis – Instituto Monitor

### **6. ATUALIZAÇÃO PROFISSIONAL**

- Pós-graduação em Avaliações e Perícias Rurais e Ambientais – EBPÓS

### **7. EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL**

#### **Regularização Fundiária (Desde 2013)**

Atuação no Município de Santana de Parnaíba/SP, com experiência em:

- Aplicação da Lei nº 13.465/2017
- Análise documental e dominial
- Regularização de núcleos urbanos
- Interface com órgãos públicos
- Levantamento técnico e jurídico de áreas

#### **Avaliação Imobiliária e Perícia (Desde 2020)**

Atuação técnica em:

- Avaliações urbanas e rurais
- Elaboração de laudos periciais
- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)
- Estudos comparativos de mercado
- Homogeneização de dados e tratamento de fatores
- Análise de liquidez e valor de mercado



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- Vistorias diretas e indiretas

49

### 8. ÁREAS DE ATUAÇÃO PERICIAL

- Avaliação de imóveis urbanos e rurais
- Perícias em ações judiciais (cíveis, imobiliárias e possessórias)
- Revisão de valores imobiliários
- Regularização fundiária
- Análise técnica de laudos
- Assistência técnica em processos judiciais

### 9. METODOLOGIA DE TRABALHO

Atuação baseada em:

- Normas da ABNT aplicáveis à avaliação de bens
- Princípios de imparcialidade e independência técnica
- Levantamento de dados de mercado
- Tratamento técnico por fatores de homogeneização
- Fundamentação clara, objetiva e rastreável
- Utilização de registros fotográficos e documentação técnica

### 10. DIFERENCIAIS PROFISSIONAIS

- Integração entre conhecimento jurídico e técnico imobiliário
- Experiência prática em campo (regularização e avaliação)
- Clareza na elaboração de laudos e pareceres
- Compromisso com prazos judiciais
- Atuação ética, imparcial e fundamentada

### TERMO DE ENCERRAMENTO E RETIFICAÇÃO

Pelo presente instrumento, esta Perita Nomeada declara que atendeu à solicitação de Vossa Excelência, conforme encargo aceito junto a este d. Juízo nos autos do processo em epígrafe. Esclareço que o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi elaborado sob a modalidade de AVALIAÇÃO INDIRETA, em estrito cumprimento às normas técnicas da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, ao Artigo 3º da Lei nº 6.530/1978 e às Resoluções do COFECI.

Ressalto que o valor apurado reflete a realidade mercadológica para a unidade comercial plena (**LUC 13 – Loja 4 | Matrícula 91.131**), fundamentando-se em dados de transações reais e arquivos técnicos periciais auditáveis, garantindo



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

o Grau III de Fundamentação quanto à qualidade das informações. Para fins de cálculo, assumiu-se que o estado de conservação interna guarda conformidade com o alto padrão de acabamento e manutenção verificado nas áreas comuns do Solar das Águas Park Resort.

Informa-se, por fim, que este Parecer **substitui integralmente e torna sem efeito** qualquer manifestação técnica anterior protocolada por esta Perita nestes autos, retificando-se o objeto da lide e o valor venal conforme a matrícula imobiliária vigente e a natureza comercial plena do ativo.

Sem mais a considerar, encerra-se este Parecer Técnico, composto por 50 (cinquenta) laudas devidamente numeradas e assinadas digitalmente. Coloco-me à inteira disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Santana de Parnaíba/SP, 02 de abril de 2026.

KATIUSCIA ABBONDANZA



*Katiuscia Abbondanza*

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692  
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163  
Kat.maisa@gmail.com