

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

Processo Digital nº: 0006975-11.2024.8.26.0127

Classe- Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SANTA MARIA
NATURE

Executado: INTIBELLO CARLOS CHIMINAZZO e sua esposa VÂNIA MARIA
PIRONDI CHIMINAZZO

KATIUSCIA ABBONDANZA, Perita deste
Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem, respeitosamente
apresentar a Vossa Excelência, o **LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO**.

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

Santana de Parnaíba, 01 de dezembro de 2.025.

Katiuscia Abbondanza

Perita Judicial



Katiuscia Abbondanza

Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F
Perita Judicial - (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

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

Processo Digital nº: 0006975-11.2024.8.26.0127

Classe- Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SANTA MARIA NATURE

Executado: INTIBELLO CARLOS CHIMINAZZO e sua esposa VÂNIA MARIA PIRONDI CHIMINAZZO

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

LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Que segue, em 40 (quarenta) laudas, devidamente numeradas.

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

Santana de Parnaíba, 30 de novembro de 2.025.



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
Novembro de 2.025

Foto 01 – Vista da fachada do IA



TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL

Imóvel avaliando (IA):

Quadra 20

Lote 11

Gleba R

Endereço: Estrada Fernando Nobre, nº 2501, Jandira/SP, CEP: 06642-000.

Localizado na Rua Quatorze, do loteamento denominado “RESERVA”



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.



SUMÁRIO

1. Solicitante.....	05
1.1 Categoria	05
1.2 Objetivo	05
1.3 Data da Vistoria	05
1.4 Data da referência da pesquisa	06
1.5 Prazo de validade	06
2 Finalidade	06
3 Número deste parecer (PTAM)	06
4 Da competência	07
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.....	10
9 Descrição do Imóvel	11
9.1 Sobre o terreno	11
10 Registro Fotográfico do imóvel avaliando.....	12
11 Características da região	14
11.1 Sobre a região	14
11.2 Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1 km)	14
11.3 Infraestrutura e serviços públicos	15
11.4 Trânsito local	15
11.5 Mapa de localização.....	15
11.6 Fotos da entrada.....	17
12 Foto da rua – entrada do loteamento.....	18
13 Foto da rua.....	19
14 Vista aérea.....	22
15 Metodologia utilizada.....	24
16 Pesquisa de mercado – Imóveis referenciais	24
16.1 Imóvel referencial 01.....	24
16.2 Imóvel referencial 02	25
16.3 Imóvel referencial 03	26
17 Adequações e homogeneização de valores	27
17.1 Quanto aos preços do tipo de oferta	27
17.2 Resultado auferido	28



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. Notas	32
19. Conclusão	32
20. Anexos.....	33
21. Mapa Zoneamento	34
22. Termo de acompanhamento de visita.....	36
23. Matrícula	37
23. Cartão de identidade e regularidade profissional (CRECI/SP)	39
24. Currículo da Corretora de Imóveis emissora deste parecer.....	40



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

Lote com destinação Residencial.

1.2. OBJETIVO

Avaliar o imóvel para determinação do valor de mercado.

1.3. DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 26 de novembro de 2025, às 09h.

Informo que as partes interessadas foram devidamente notificadas sobre a data e horário da vistoria. Contudo, nenhuma das partes ou seus representantes legais se fez presente no ato da inspeção.

O acesso ao lote foi franqueado pela Sra. Angélica de Souza, portadora da cédula de identidade RG nº 44.792.873-9, Controladora de Acesso, funcionária responsável pela segurança do condomínio, que acompanhou a perita durante todo processo de vistoria, sem, contudo, interferir nos procedimentos técnicos.



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.



1.4. DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA

Novembro 2.025.

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 (0006975-11.2024.8.26.0127), que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP, referente ao TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 11, Quadra nº 20, do loteamento denominado “RESERVA”, localizado na Gleba “R” da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitãs, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, medindo 16,45m em curva com raio de 253,00m de frente para a Rua Quatorze; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 37,98m do lado direito; 37,88m do lado esquerdo; e, 13,98m nos fundos, divididos em dois segmentos: 4,73m em linha reta e 9,25m em linha reta; confrontando à direita com o lote nº 10; à esquerda com o lote nº 12; e, nos fundos com parte dos lotes nº 04 e 05; perfazendo a área total de **575,89m²**.

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – 08/2.025.



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. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1.978, (D.O.U. de 15/05/1.978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em aditamento, a elaboração deste parecer respeita a Resolução do COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2.007, (D.O.U. de 29/11/2.007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica -PTAM- o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei nº 6.530/78, artigo 20, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910, em 29 de junho de 2.010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

4.1. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:



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.

Neste trabalho computamos como corretores os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

4.2.DA NOMEAÇÃO

Em atenção à nomeação folhas 108 e 109, 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

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;



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.

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.

9

6. ABREVIATURAS

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC- Ano de Construção

ART- Artigo

AT- Área do Terreno

ATC- Área Total Construída

ATT-Área Total do Terreno

C.M² - Custo por Metro Quadrado

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis

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

CRI- Cartório de Registro de Imóveis

DTC- Depreciação por Tempo de Construção

IA- Imóvel em Avaliação

IPTU- Imposto Predial, Territorial e Urbano

M²- Metro Quadrado

MG- Média Geral

NBR- Normas Brasileiras



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- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R- Referencias

R1- Referencial ou Imóvel Paradigma

RFD- Resultado do Fator de Depreciação

TG- Total Geral

VG- Valor Global de Venda

VGL-Valor Global da Locação

VL-Valor da Locação

VM- Valor Médio

VV-Valor de Venda

10

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 11, Quadra nº 20, do loteamento denominado "RESERVA", localizado na Gleba "R" da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitas, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, medindo 16,45m em curva com raio de 253,00m de frente para a Rua Quatorze; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 37,98m do lado direito; 37,88m do lado esquerdo; e, 13,98m nos fundos, divididos em dois segmentos: 4,73m em linha reta e 9,25m em linha reta; confrontando à direita com o lote nº 10; à esquerda com o lote nº 12; e, nos fundos com parte dos lotes nº 04 e 05; perfazendo a área total de 575,89m².

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.

O acesso ao lote foi franqueado pela Sra. Angélica de Souza, portadora da cédula de identidade RG nº 44.792.873-9, Controladora de Acesso, funcionária responsável pela segurança do condomínio, que acompanhou a perita durante todo processo de vistoria, sem, contudo, interferir nos procedimentos técnicos.



O terreno apresenta a seguinte composição: Medindo 16,45m em curva com raio de 253,00m de frente para a Rua Quatorze; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 37,98m do lado direito; 37,88m do lado esquerdo; e, 13,98m nos fundos, divididos em dois segmentos: 4,73m em linha reta e 9,25m em linha reta; confrontando à direita com o lote nº 10; à esquerda com o lote nº 12; e, nos fundos com parte dos lotes nº 04 e 05; perfazendo a área total de **575,89m²**.

O imóvel possui matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, nº 163.161, cadastro municipal (IPTU) nº 23144.12.46.0001.00.000 (em maior área).

Para a elaboração do presente parecer, a documentação pertinente ao objeto da avaliação foi extraída diretamente dos autos do processo nº 0006975-11.2024.8.26.0127, haja vista que as partes não apresentaram os referidos documentos no prazo determinado.

9.DESCRICÃO DO IMÓVEL

São apresentadas na tabela a seguir, as características que descrevem o imóvel avaliando.

9.1. SOBRE O TERRENO

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Quadra	20



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.

Lote	11
Tipo de implantação	Rua
Área do terreno	575,89m²
Número de frente/testada	1
Metragem da frente	16,45m
Metragem do lado direito	37,98m
Metragem do lado esquerdo	37,88m
Metragem fundos	13,98m
Topografia	Plano
Posição/situação do terreno	Meio da quadra
Superfície	Não edificado



10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada do Terreno Urbano



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

Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 11, Quadra nº 20, do loteamento denominado "RESERVA", localizado na Gleba "R" da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitas, no Distrito e Município de Jandira.



Estaca/piquete



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.

Estaca/Piquete



14

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 11, Quadra nº 20, do loteamento denominado “RESERVA”, localizado na Gleba “R” da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitãs, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado.

11.1. SOBRE A REGIÃO

ZONEAMENTO: **ZPR.**

Lei nº 2.260, de 18 de junho de 2019. (Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Jandira e estabelece as normas de uso, ocupação do solo urbano).

11.2. ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES



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.

Rodovia Raposo Tavares

Rodovia Castelo Branco

15

11.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua Pavimentada

Rede de água e esgoto

Rede de Internet

Rede Elétrica

Rede Telefônica

Rede de Gás

11.4. TRÂNSITO LOCAL

O trânsito local flui em mão dupla.

11.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

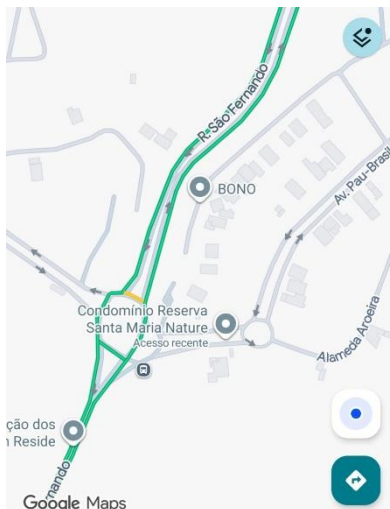


Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Google Maps



Mapa do loteamento



Mapas complementares do loteamento, cedido por um colega corretor à esta perita, para melhor orientação da avaliação.



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.



11.6. FOTOS DA ENTRADA

Vista da entrada do loteamento “RESERVA”.



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

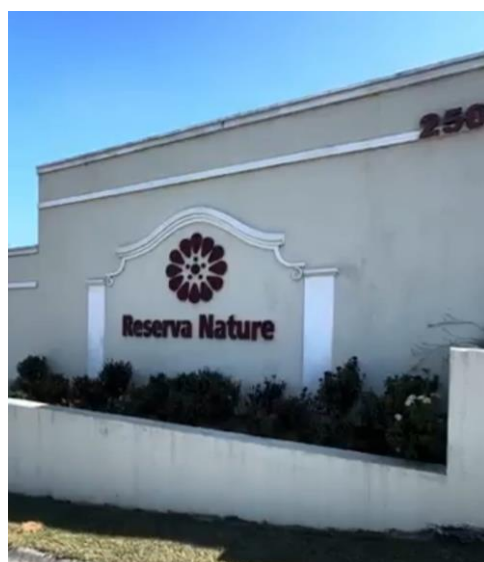
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18



Entrada Principal



Primeira entrada

12. FOTOS DA RUA- ENTRADA LOTEAMENTO



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.

19



13. FOTO DA RUA QUATORZE



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.

Identificou-se uma divergência na denominação do logradouro Rua Quatorze, entre a situação de fato e o constante na matrícula nº 163.161, do imóvel avaliando.

20



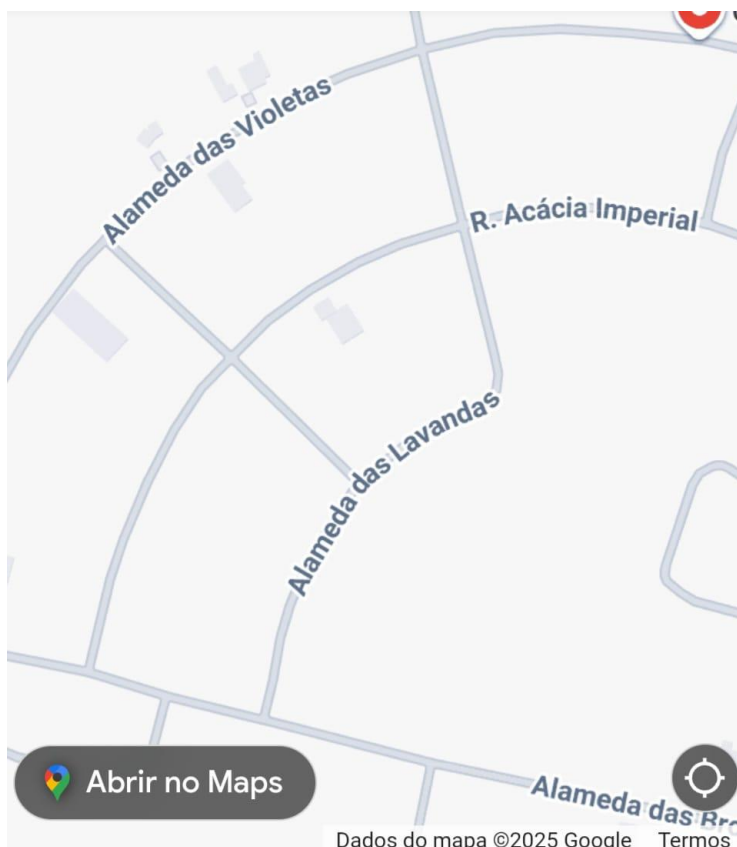
Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Situação atual

Rua Acácia Imperial



Situação na matrícula nº 163.161



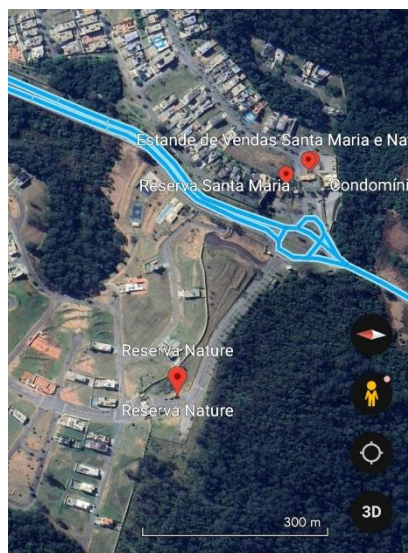
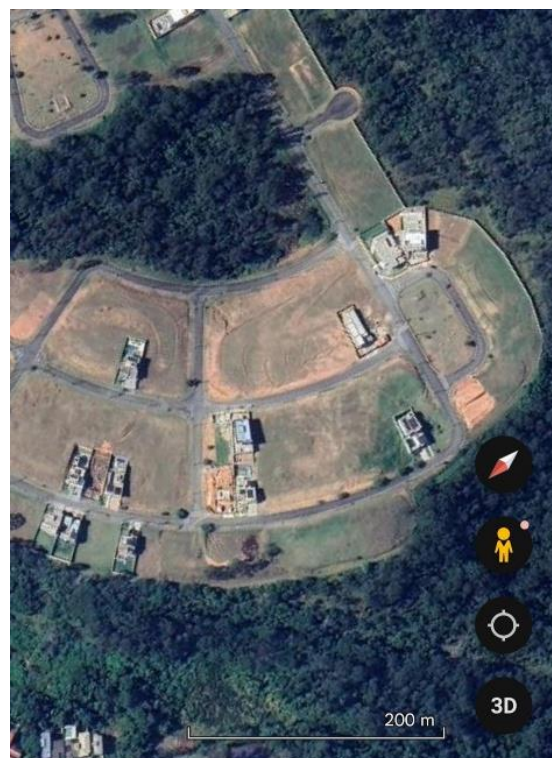
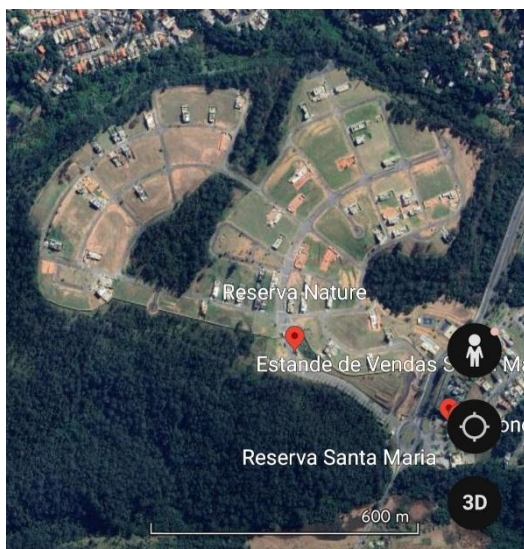
Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

22

14. VISTA ÁEREA



Google Earth online, vista por satélite em tempo real



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

15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Por esse contexto o método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a utilização de valor de imóveis.



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. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

24

16.1. IMÓVEL REFERENCIAL 01

FONTE DE PESQUISA: **Imobiliária FORMANOVA – 4612-5155**

<https://www.formanovaimoveis.com.br/imovel/terreno-jandira-806-m/TE0484-FORM>



Fotos

Mapa

Reserva Nature -
Terreno à VENDA com
806 m² por R\$ 650.000
na Granja Viana

TE0484-FORM

Venda

R\$ 650.000
R\$ 806/m²

Quero visitar



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

16.1. IMÓVEL REFERENCIAL 02

FONTE DE PESQUISA: [Imobiliária FORMANOVA – 4612-5155](https://www.formanovaimoveis.com.br/imovel/terreno-jandira-779-m/TE0787-FORM)

<https://www.formanovaimoveis.com.br/imovel/terreno-jandira-779-m/TE0787-FORM>

Ótimo Terreno à venda na Granja Viana. Venha conferir!!

TE0787-FORM

Venda	R\$ 495.000 R\$ 636/m²
IPTU	R\$ 632,77/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 779 m² à venda em Jandira - SP

779 m²

Área total

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

16.1. IMÓVEL REFERENCIAL 03

FONTE DE PESQUISA: [Imobiliária FORMANOVA – 4612-5155](#)

<https://www.formanovaimoveis.com.br/imovel/terreno-jandira-705-m/TE0956-FORM>

Venda	R\$ 580.000 R\$ 823/m²
Condomínio	R\$ 1.002,90/mês
IPTU	R\$ 584,78/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre terreno com 705 m² à venda em Jandira - SP

705 m²

Área total

Ótimo terreno no condomínio Reserva Nature, com portaria e ronda 24 horas, com lazer total, piscina adulto e infantil, quadra poliesportiva, playground e muito mais.

**KATIUSCIA ABBONDANZA**
Corretora de Imóveis e Perita Judicial
CNPJ nº 17.048.818/0001-00

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. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES



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

17.1. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO DE OFERTA

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

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4 (o qual versa que “os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimadas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com os dados de transações”.

Segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

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

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

Na tabela abaixo, a coluna “Fator Redutor de Negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de Mercado do m²” apresenta o valor



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.

reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela metragem quadrada apresentada na coluna “Área (m²) ”.

Dados dos imóveis referenciais:

	Área M²	Fonte de Pesquisa	Valor de Venda	Fator Redutor de Negociação 5%
R1	806	Anúncio	R\$ 650.000,00	R\$ 617.500,00
R2	779	Anúncio	R\$ 495.000,00	R\$ 470.250,00
R3	705	Anúncio	R\$ 580.000,00	R\$ 551.000,00

A localização é a mesma de todos os imóveis referenciais, ou seja, localizados no Residencial RESERVA NATURE.

17.2. RESULTADO AUFERIDO

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 11, Quadra nº 20, do loteamento denominado “RESERVA”, localizado na Gleba “R” da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitás, no Distrito e Mu

Área: 576m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das*



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.

Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

29

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Metragem

F2: Oferta

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado no loteamento denominado "RESERVA", localizado antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitãs, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado.

Área: 806m²

Valor: R\$650.000,00

Valor por metro quadrado: R\$806,45

Fator de homogeneização Metragem: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Imóvel 2:

TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado no loteamento denominado "RESERVA", da antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitãs, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado.

Área: 779m²

Valor: R\$495.000,00

Valor por metro quadrado: R\$635,43

Fator de homogeneização Metragem: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Imóvel 3:

TERRENO URBANO SEM OCUPAÇÃO, COM DESTINAÇÃO RESIDENCIAL, situado no loteamento denominado "RESERVA", localizado na antiga Fazenda Santa Maria, bairro das Pitãs, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado.

Área: 705m²

Valor: R\$580.000,00

Valor por metro quadrado: R\$822,70

Fator de homogeneização Metragem: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 1,00



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.

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	806,45	1,00	1,00	806,45
2	635,43	1,00	1,00	635,43
3	822,70	1,00	1,00	822,70

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum (Xi) / n$

$X = 754,86$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) / (n-1)}$

$S = 103,75$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |806,45 - 754,86| / 103,75 = 0,50 < 1,38$

Amostra 2: $d = |635,43 - 754,86| / 103,75 = 1,15 < 1,38$

Amostra 3: $d = |822,70 - 754,86| / 103,75 = 0,65 < 1,38$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$,

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 754,86 - 1.89 * 103,75 / \sqrt{(3 - 1)} = 616,21$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 754,86 + 1.89 * 103,75 / \sqrt{(3 - 1)} = 893,51$



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.

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$679,37 a R\$830,34

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 806,45 (amostra 1); 822,70 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$814,57

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$814,57 * 575,89 = R\$469.104,63

Valor do imóvel avaliando:

R\$469.104,63

Valor do imóvel avaliando: R\$ 469.104,63 (Quatrocentos e sessenta e nove mil, cento e quatro reais e sessenta e três centavos).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 814,57 (Oitocentos e catorze reais e cinquenta e sete centavos).



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. NOTAS

32

A interferência na definição do valor de mercado de um imóvel, destaca-se pelas características desvalorizantes, tal qual a presença de feiras livres, dentre outras, bem como elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Todos os imóveis referidos neste parecer, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

19. CONCLUSÃO

Há uma divergência na denominação do logradouro.

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para a convicção das partes e Vossa Excelência, agradeço a oportunidade de preparar, apresentar este trabalho e me coloco a disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, dou por encerrado o presente *LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL*, aos 30 de novembro de 2025.

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



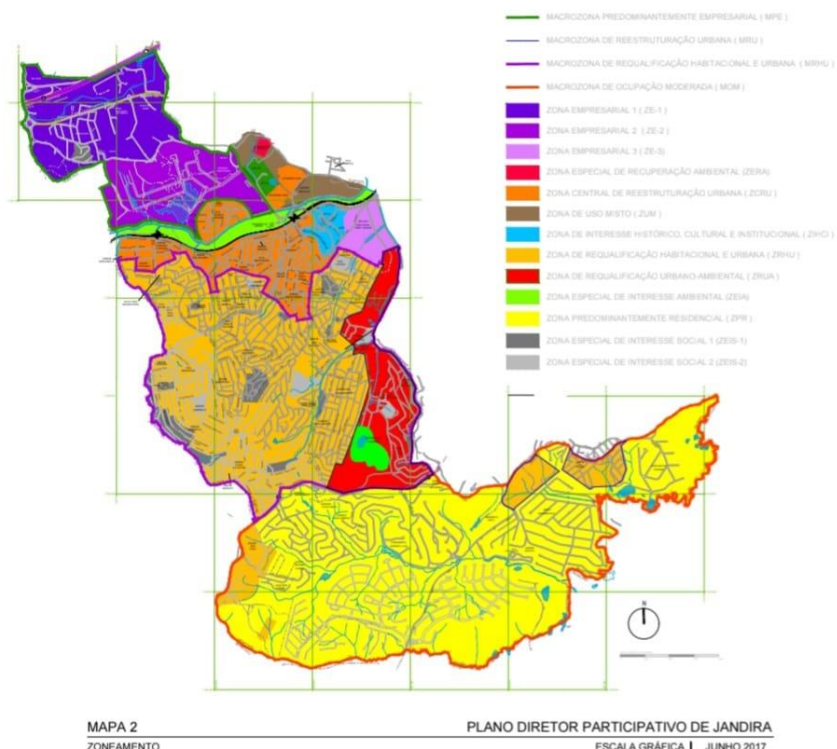
Katiuscia Abbondanza
Corretora de Imóveis – CRECI 211096-F/ COFECI-CNAI 49692
Perita Judicial Imóvel Urbano e Rural - (11) 964600163
Kat.maisa@gmail.com

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

34



<https://www.jandira.sp.gov.br>

ZPR. Zona predominantemente residencial.

Lei nº 2.260, de 18 de junho de 2019. (Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Jandira e estabelece as normas de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano).



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.

35



<https://www.jandira.sp.gov.br>

ZPR. Zona predominantemente residencial.



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.

36

22. TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA

TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA DE IMÓVEL AVALIADO, COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO VALOR DO IMÓVEL

PROCESSO Nº 000.6975-11.2024.8.26.0127

Confidencial

Qualificação do (a) Acompanhante	
Nome:	<u>Angélica de Souza</u>
RG:	<u>44.792.873-9</u> CPF: _____
Profissão:	<u>Controladora de Acesso</u>
Celular:	<u>(11) 9.5472-2485</u> E-mail: <u>angelicasouzaapiedra@gmail.com</u>

Qualificação do Imóvel Vistoriado – Imóvel Avaliado	
Imóvel:	<u>Quadra 20, Lote 11 - Gleba R</u>
Localização:	<u>Estrada Fernando Nobre, nº 2501, Jandira, SP</u>

Declaração de Visita e Vistoria

Pelo presente instrumento, o (a) acompanhante acima descrito (a), DECLARA que, nesta data, o referido imóvel foi vistoriado pela profissional relacionada abaixo, inscrita no CRECI/SP, que assina este **TERMO DE VISTORIA**.

A vistoria foi realizada com o objetivo de dar seguimento à elaboração do **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**, relativo ao Imóvel Avaliado, supracitado.

Ao término da vistoria, o Imóvel Vistoriado foi deixado tal qual foi encontrado.

Em declaração de verdade, o (a) acompanhante e a Perita Avaliadora de Imóveis firmam o presente, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Horário de entrada: 09 : 00 Horário de saída: 10 : 15
Jandira, 26 de novembro de 2025.

Obs: Os funcionários do condomínio, não foram

Nome completo e assinatura do acompanhante

Avaliadora Perita – *Katiuscia Abbondanza*

CRECI/SP 211096 – COFECI/CNAI - 49692

Endereço: Estrada Municipal do Votuporim, nº 538, Votuporim, Santana de Parnaíba/SP. Tel. (11) 964600163- E-mail: kat.maisa@gmail.com.

autorizados a assinar quaisquer documentos que extrapolem o simples registro de acesso ao local, não se responsabilizando portanto por informações técnicas, documentais ou legais de 1ª.

Digitalizado com CamScanner



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. MATRÍCULA

37

Validar aqui este documento

CNPJ: 120576.2.0163161-55

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NEGUINHA
OFICIAL

MATRÍCULA
163.161

FICHA
001

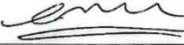
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 04 de setembro de 2012.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 11, da quadra nº 20, do loteamento denominado "RESERVA", localizado na Gleba "R" da antiga Fazenda Santa Maria, Bairro das Pitas, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, medindo 16,45m em curva com raio de 253,00m de frente para a Rua Quatorze; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 37,98m do lado direito; 37,88m do lado esquerdo; e 13,98m nos fundos, divididos em dois segmentos 4,73m em linha reta e 9,25m em linha reta; confrontando à direita com o lote nº 10, à esquerda com o lote nº 12, e, nos fundos com parte dos lotes nºs 04 e 05, perfazendo a área total de 575,89m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº. 23144.12.46.0001.00.000 (em maior área).

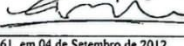
PROPRIETÁRIAS: SCOPEL SPE-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Estados Unidos, nº. 2134, no Município e Comarca de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 12.152.400/0001-00; ANC PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Diogo Moreira, nº. 132, conjunto nº 1.302, Bairro de Pinheiros, no Município e Comarca de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.07.366.098/0001-44; e, AMARI PROJETOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Jesuino Arruda, nº. 318, apto 64, Bairro Itaim Bibi, no Município e Comarca de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.07.366.188/0001-35.

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 01/09/2010, R.07 e R.08, feitos em 29/10/2010, na matrícula nº. 122.374; e matrícula nº 147.575, datada de 26/11/2010. (estando o loteamento registrado sob nº. 02, em 26/11/2010, na matrícula nº 147.575), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,  Bel. Carlos Frederico Coelho Neguinha
Oficial

Av.01/163.161, em 04 de Setembro de 2012.
Procede-se esta averbação, para constar que no loteamento denominado "RESERVA", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante as edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento

O Escrevente Autorizado,  Santa Maria Pedraza Ribeiro
Escrevente Autorizado

O Oficial,  Bel. Carlos Frederico Coelho Neguinha
Oficial

R.02/163.161, em 04 de Setembro de 2012.
Pelo Instrumento Particular firmado no Município e Comarca de São Paulo, deste (Continua no verso)

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/9VFAN-CT5UE-JT5DY-Q4GES>

001/009 - Certidão na última página

Digitalizado com CamScanner

Conforme determina o juízo, esta perita solicitou às partes, em prazo razoável, o envio da documentação necessária à integral elaboração do presente trabalho, em especial a matrícula imobiliária atualizada.



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.

Todavia, até o encerramento do prazo pericial, as partes não encaminharam a matrícula atualizada, tampouco os outros documentos complementares eventualmente pertinentes.

Diante da ausência de remessa da documentação pelas partes, a presente avaliação foi realizada com base nos documentos constantes dos autos, em especial a cópia da matrícula 163.161, ali juntada, ainda que não atualizada, observando estritamente os limites da prova disponível.

Para fins de identificação do bem, anexa-se apenas a primeira página da matrícula constante do processo, por ser o único elemento documental existente nos autos, fazendo-se consignar que todas conclusões deste parecer estão adstritas às informações ali contidas.

Ressalta-se que eventuais divergências decorrentes da desatualização da matrícula não podem ser imputadas a esta perita, uma vez que decorrem da ausência de colaboração das partes.



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.

39

24. CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL
(CIRP)

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

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 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**

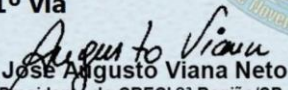
Via: **1º via**

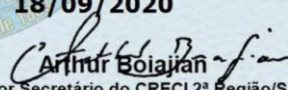
Data expedição: 08/05/2025

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

**Arthur Bojajian**
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: S5GZBW



Katiúscia 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

25. CURRÍCULO DA CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS DESTE PARECER

Dados Pessoais

Nome: Katiuscia Abbondanza

Qualificação: Especialista em Direito Imobiliário, Corretora / Avaliadora de Imóveis e Perita Judicial

CRECI: 211096 – F/ SP

CNAI: 49692

Contato: (11) 96460-0163

E-mail: kat.maisa@gmail.com

Formação Acadêmica

Direito –UNIP

MBA Direito Imobiliário- Faculdade Legale

Técnica em Transações Imobiliária- Colégio Liberdade- Unidade II

O passo a passo da Perícia Judicial- Curso Beta

Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis- Curso Beta

Capacitação em Perícia Judicial – Instituto Juris Perito

Avaliação de Imóveis – Instituto Monitor

Experiência Profissional

Desde 2013, atuando com Regularização Fundiária, Lei 13.465/2017, no Município de Santana de Parnaíba.

Experiência na área imobiliária como Corretora/ Avaliadora de Imóveis desde 2020.



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.

Atividades Complementares

Cursando Pós-Graduação em Avaliações e Perícias Rurais e Ambientais.

41

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

Sem mais, esta perita nomeada nos autos do processo em epígrafe, encerra este laudo contendo 40 (quarenta) laudas, devidamente numeradas, todas de um lado só e assinadas digitalmente pela avaliadora, que subscreve esta última.

Santana de Parnaíba, 30 de novembro de 2025.

KATIUSCIA ABBONDANZA

Perita Judicial



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