

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

Classe: Execução de Título Extrajudicial (1013692-56.2023.8.26.0127)

Assunto: Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Violetas

Executada: Eliana Rosângela de Oliveira Santos

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER, Perito Avaliador, nomeado nos autos do processo, e devidamente qualificado, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dentro do prazo legal, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 1 de 82

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA VENDA

Que segue, em **82** laudas, devidamente numeradas.

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

Cajamar, 31 de Maio de 2026.

Raphael Palanycia Hamester

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

Perito Judicial

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

Maio de 2026

Foto 01 – Vista da fachada do IA



IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Imóvel Avaliando (IA): Rua Paraguai, nº 380, Residencial Violetas, apartamento 44, torre 4, CEP: 06342-140, Jardim Helena, Carapicuíba/SP.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	7
1.1 CATEGORIA.....	7
1.2 OBJETIVO.....	7
1.3 DATA DA VISTORIA.....	7
1.4 DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA.....	7
1.5 PRAZO DE VALIDADE.....	7
2. FINALIDADE.....	7
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	8
4. DA COMPETÊNCIA.....	8
4.1 DA NOMEAÇÃO.....	9
5. PARTES DA ABNT/NBR.....	9
6. ABREVIATURAS.....	10
7. IMÓVEL AVALIANDO.....	11
7.1 VISTORIA REALIZADA EM IMÓVEL PARADIGMA	12
8. VISTORIA.....	14
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	14
9.1 SOBRE A EDIFICAÇÃO	15
9.2 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO.....	16
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	19
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	37
11.1 SOBRE A REGIÃO.....	37
11.2 ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1 KM).....	38
11.3 TRÂNSITO LOCAL.....	39
11.4 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS.....	39
11.5 MAPA DO BAIRRO.....	39
11.6 FOTOS DA RUA.....	40
11.7 FOTOS CIRCUNVIZINHANÇA.....	41

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F
PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 4 de 82

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

12. CONFRONTAÇÕES.....	44
13. MAPA DA LOCALIZAÇÃO.....	44
14. VISTA AÉREA.....	44
15. DADOS DO IMPOSTO – IPTU.....	46
15.1 IPTU	46
16. METODOLOGIA UTILIZADA.....	47
17. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA.....	48
17.1 R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 01.....	48
17.2 R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 02.....	49
17.3 R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 03.....	50
17.4 R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 04.....	51
17.5 R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 05.....	52
17.6 R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 06.....	53
17.7 R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 07.....	54
17.8 R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 08.....	55
17.9 R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 09.....	56
17.10 R10– IMÓVEL REFERENCIAL 10.....	57
17.11 R11 – IMÓVEL REFERENCIAL 11.....	58
17.12 R12 – IMÓVEL REFERENCIAL 12.....	59
17.13 R13 – IMÓVEL REFERENCIAL 13.....	60
18. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	61
18.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA.....	61
18.2 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS.....	62
18.3 RESULTADO AUFERIDO.....	65
18.4 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS.....	65
18.5 OS GRÁFICOS.....	66
19. NOTAS.....	67
20. CONCLUSÃO.....	68
21. ANEXOS.....	70

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 5 de 82



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.1 TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS.....	70
21.2 TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	71
21.3 TABELA DE ROSS-HEIDECKE.....	72
21.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	73
21.5 IPTU.....	77
21.6 TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA.....	78
21.7 MAPA ZONEAMENTO.....	79
21.8 CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL (CIRP).....	80
21.9 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER.....	81
21.10 ASSINATURA DO PTAM PELO PERITO AVALIADOR.....	82

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 6 de 82

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITANTE

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

1.1- CATEGORIA

Imóvel Urbano Residencial.

1.2- OBJETIVO

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

1.3- DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 25 de Maio de 2026 às 10h00min com o acompanhamento da Sra. Jaqueline Souza.

1.4- DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA

Maio de 2026.

1.5- PRAZO DE VALIDADE

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 de venda do imóvel, através de Perícia Judicial em Cumprimento de sentença (1013692-56.2023.8.26.0127) que tramita na 3º Vara Cível Da Comarca de Carapicuíba/SP, referente ao imóvel situado à Rua Paraguai, nº 380, Residencial Violetas, apartamento 44, torre 04, CEP: 06342-140, Jardim Helena, Carapicuíba/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula 13.198, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP e

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 7 de 82

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Carapicuíba como contribuinte municipal 23234.63.51.0106.04.020.

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – RPH032/2026

4. DA COMPETÊNCIA

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 8 de 82



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 20, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

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

4.1 – DA NOMEAÇÃO

Em atenção à nomeação folha **279/280** do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba, solicitando avaliação de valor de mercado do imóvel.

5. PARTES DA ABNT/NBR

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

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 9 de 82

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico;

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC – Ano de construção

ART – Artigo

AT – Área do Terreno

ATC – Área Total Construída

ATT – Área Total do Terreno

C.M² - Custo por Metro Quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

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

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação ou Imóvel em Avaliação

IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

M² – Metro quadrado

MG – Média geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R1 - Referencial ou imóvel paradigma

RFD – Resultado do Fator de Depreciação

TG – Total geral

VGv – Valor global da venda

VGL – Valor global da locação

VL – Valor da locação

VM – Valor médio

VV – Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de **ELIANA ROSANGELA DE OLIVEIRA SANTOS**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade, RG nº 33.836.099-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 151.971.148-43 e **WASHINGTON SANTOS**, brasileiro, casado, autônomo, portador da cédula de identidade, RG nº 25.856.100-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 151.971.148-43.

O Imóvel Avaliando (IA) está localizado à Rua Paraguai, nº 380, Residencial Violetas, apartamento 44, torre 04, CEP: 06342-140, Jardim Helena,

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 11 de 82



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Carapicuíba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 13.198 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba, nos seguintes termos:

“IMÓVEL: APARTAMENTO nº 44 (quarenta e quatro), localizado no 5º pavimento – tipo, da Torre nº 04, do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL VIOLETAS”, situado na Rua Paraguai nº 380, nesta cidade, município e Comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo área privativa de 48,50m²; área comum de 53,4456m²; área real total de 101,9456m²; e fração ideal no terreno de 0,331726% (coeficiente de proporcionalidade).

Inscrição Municipal na Prefeitura Carapicuíba como contribuinte municipal 23234.63.51.0106.04.020.

7.1 VISTORIA REALIZADA EM IMÓVEL PARADIGMA

Em atendimento à determinação judicial para realização de perícia no imóvel objeto da presente ação, venho informar que, ao chegar no local no dia 25, bati na porta, toquei a campainha da unidade 44, torre 4, por algumas vezes, mas ninguém atendeu, falei com a síndica Jaqueline e a mesma informou que a unidade 44/04 está vazia a muito tempo, a porta está com a fechadura principal estourada e em frente a porta da unidade existe uma grade com cadeado.

Diante dessas circunstâncias, e visando atender ao prazo e aos objetivos do trabalho pericial, falei com a síndica Jaqueline a fim de realizar a perícia imobiliária em imóvel paradigma, a síndica me acompanhou na unidade 43, torre 03, de características construtivas e padrão semelhante ao imóvel objeto da perícia, aonde foi realizada a vistoria no dia 25 de Maio de 2026 na parte da manhã.

Assim, a vistoria foi realizada no imóvel paradigma, que serviu como base para a avaliação pericial, observados os elementos técnicos necessários para estimativa do valor do bem em questão.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ressalta-se que, para fins desta perícia, foram considerados os dados do imóvel paradigma associados às informações cadastrais e documentais disponíveis do imóvel principal, de modo a compor o presente laudo.



Porta da unidade 44/04 - unidade objeto da avaliação (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

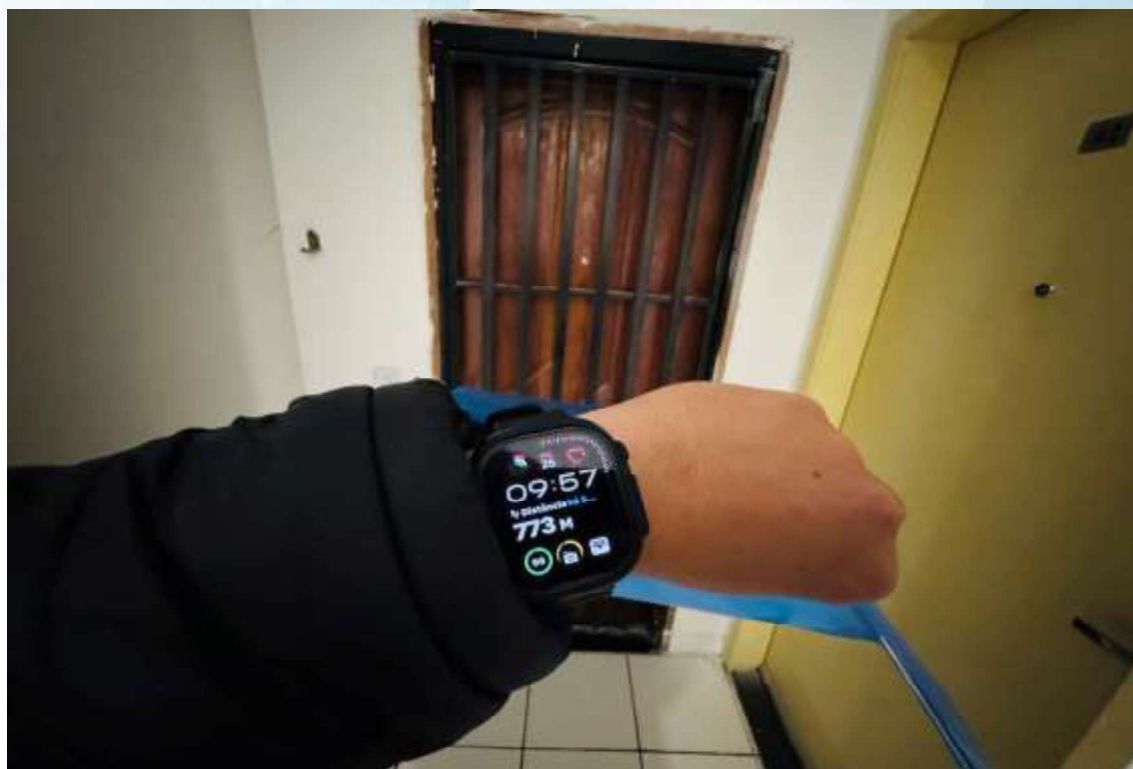
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Porta da unidade 44/04 - unidade objeto da avaliação (2)

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor em companhia da Sra. **JAQUELINE SOUZA**, brasileira, solteira, síndica, portadora da cédula de identidade, RG nº 45.778.536-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 405.431.628-00, no dia 25 de Maio de 2026 no período da manhã (das 09:50 as 10:10, conforme termo de visita em anexo) sendo conferido os cômodos do imóvel, e verificado a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9.1 SOBRE A EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Área construída	48,50m²
Posição em relação à rua	5º pavimento
Quantidade de torres / blocos	10
Quantidade de andares / pavimento	8
Quantidade de unidades	300
Quantidade de subsolo	4
Quantidade de coberturas	Não tem
Idade real	12 anos (IPTU)
Idade aparente	15 anos
Situação da pintura	Desgastada
Aspecto geral em relação a padrão	Padrão simples
Revestimento da fachada	Reboco, textura e pintura tipo látex
Esquadrias portas	Alumínio branco com vidro
Esquadrias janelas	Alumínio branco
Entrada de veículo morador	1
Entrada de veículo visita	Não tem
Entrada de veículo serviço	Não tem
Entrada social de morador	1
Entrada social de visita	Não tem
Entrada social de serviço	Não tem
Portaria	1
Piscina a céu aberto	Não tem
Piscina coberta aquecida	Não tem
Mercado de conveniência	Não tem
Churrasqueira / espaço gourmet	1
Salão de festas	1

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

Página 15 de 82

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Salão de jogos	Não tem
Bicicletário	Não tem
Pista de caminhada	Não tem
Auditório	Não tem
Playground	1
Jardim	1
Vestiários	Não tem
Sauna seca	Não tem
Sauna vapor	Não tem
Quadra poliesportiva	1
Quadra gramada	Não tem
Quadra de areia	Não tem
Academia	Não tem
Sala de pilates	Não tem
Sala de internet	Não tem
Brinquedoteca	Não tem
Hidrômetro individual	Não tem

9.2 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO

SALA (ENTRADA)	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Textura e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Porta de entrada do apartamento de madeira pintada de branco, apartamento localizado no quinto andar, sala dois ambientes no piso frio, dois

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

	pontos de luz no teto, janela de alumínio branco, paredes com textura e sanca de gesso no teto.
COZINHA	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Cozinha ao lado da sala, um ponto de luz no teto, piso frio, paredes com revestimento cerâmico, cozinha e área de serviço no mesmo ambiente (em formato de corredor).
ÁREA DE SERVIÇO	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Área de serviço no mesmo ambiente da cozinha (em formato de corredor), um ponto de luz no teto, tanque de alvenaria fixo na parede, paredes com revestimento cerâmico, janela de alumínio branco na parede ao lado do tanque, piso frio.
CORREDOR	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Textura e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Corredor com acesso pela sala que dá acesso aos dormitórios, cozinha e banheiro social, um ponto de luz no teto, piso frio, textura nas paredes.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

DORMITÓRIO UM	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Textura e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Dormitório um com piso frio, porta de entrada do quarto de madeira, janela de alumínio branco, um ponto de luz no teto, paredes com textura.
BANHEIRO SOCIAL	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Banheiro social com piso frio, com pia, vaso sanitário com caixa acoplada com assento, janela de alumínio branco basculante, porta de entrada do banheiro de madeira.
DORMITÓRIO DOIS	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Textura e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Dormitório dois com piso frio, porta de entrada do quarto de madeira, janela de alumínio branco, um ponto de luz no teto, paredes com textura.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada torre 4 (torre do imóvel executado) – Condomínio Residencial Violetas (1)



Fachada torre 4 (torre do imóvel executado) – Condomínio Residencial Violetas (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



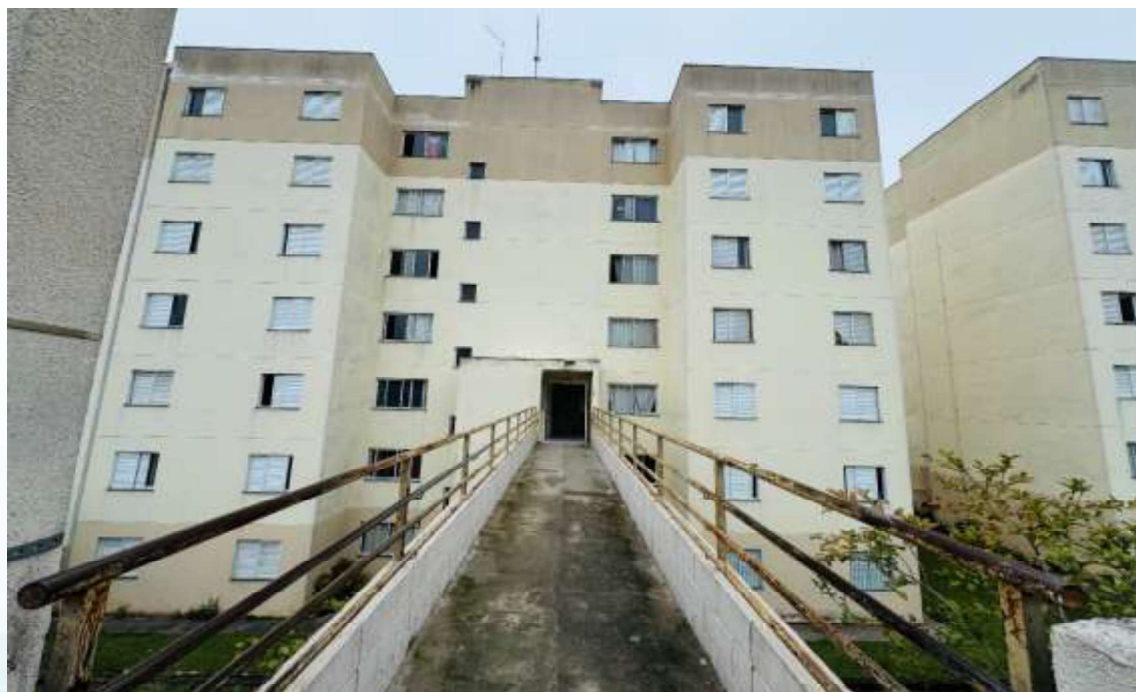
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fachada torre 4 (torre do imóvel executado) – Condomínio Residencial Violetas (3)



Fachada torre 3 (torre do imóvel paradigma) – Condomínio Residencial Violetas (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



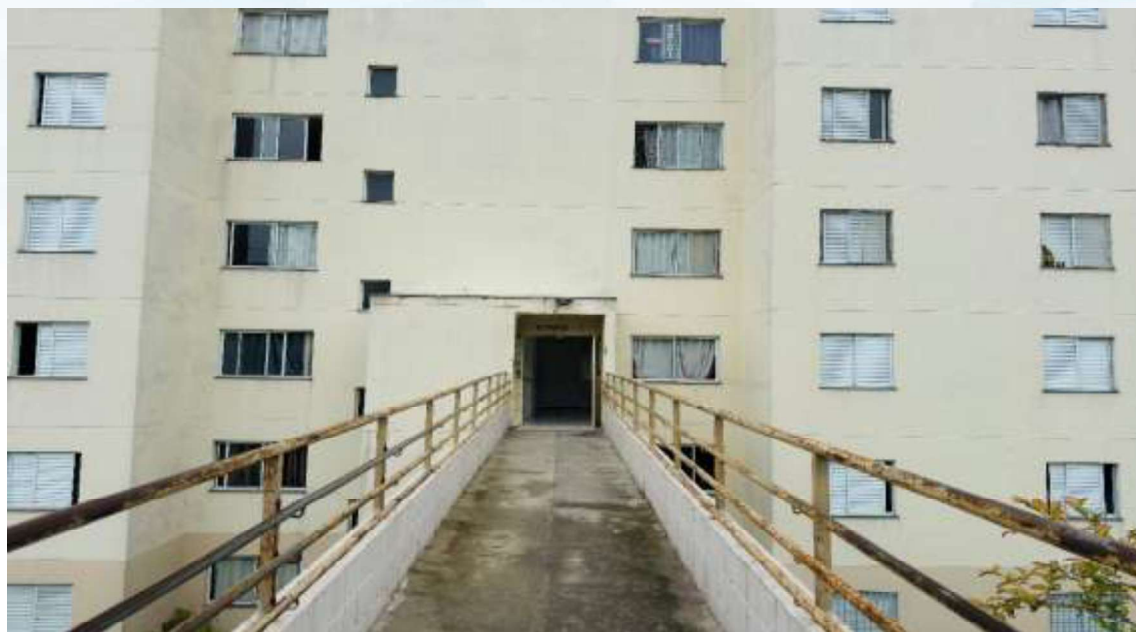
(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fachada torre 3 (torre do imóvel paradigma) – Condomínio Residencial Violetas (2)



Fachada torre 3 (torre do imóvel paradigma) – Condomínio Residencial Violetas (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



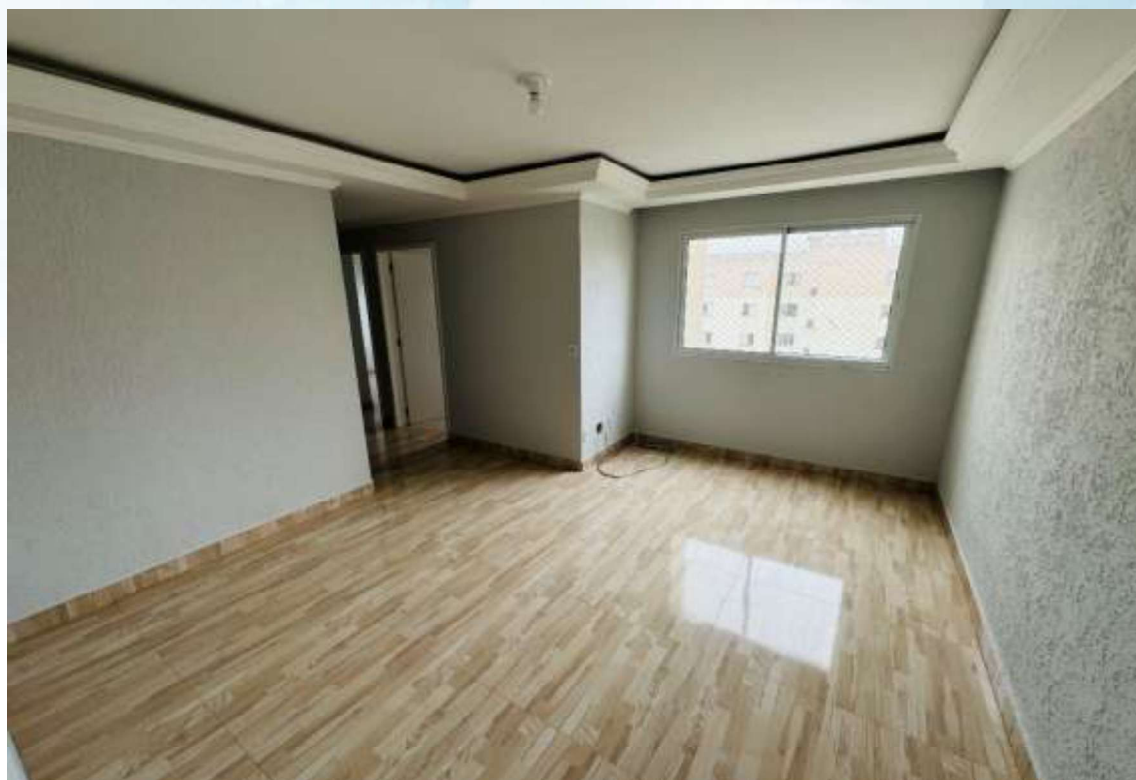
(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Sala (1)



Sala (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Sala (3)



Sala (4)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



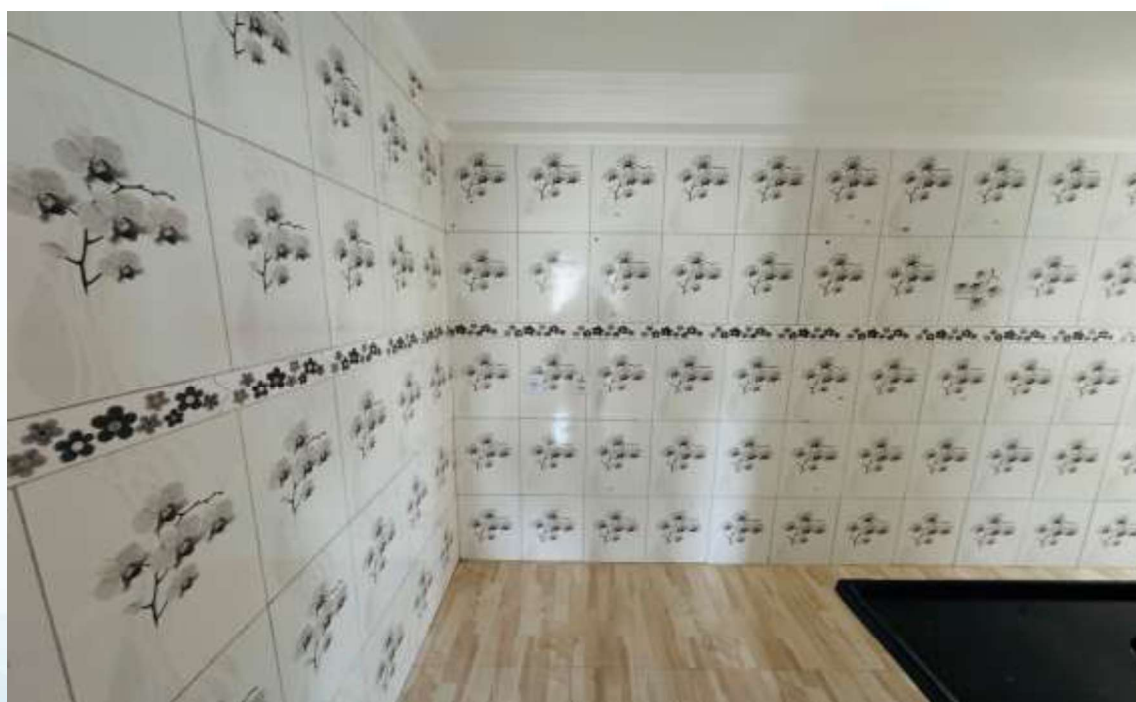
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Sala (5)



Cozinha (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Cozinha (2)



Cozinha (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Cozinha (4)



Área de serviço (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

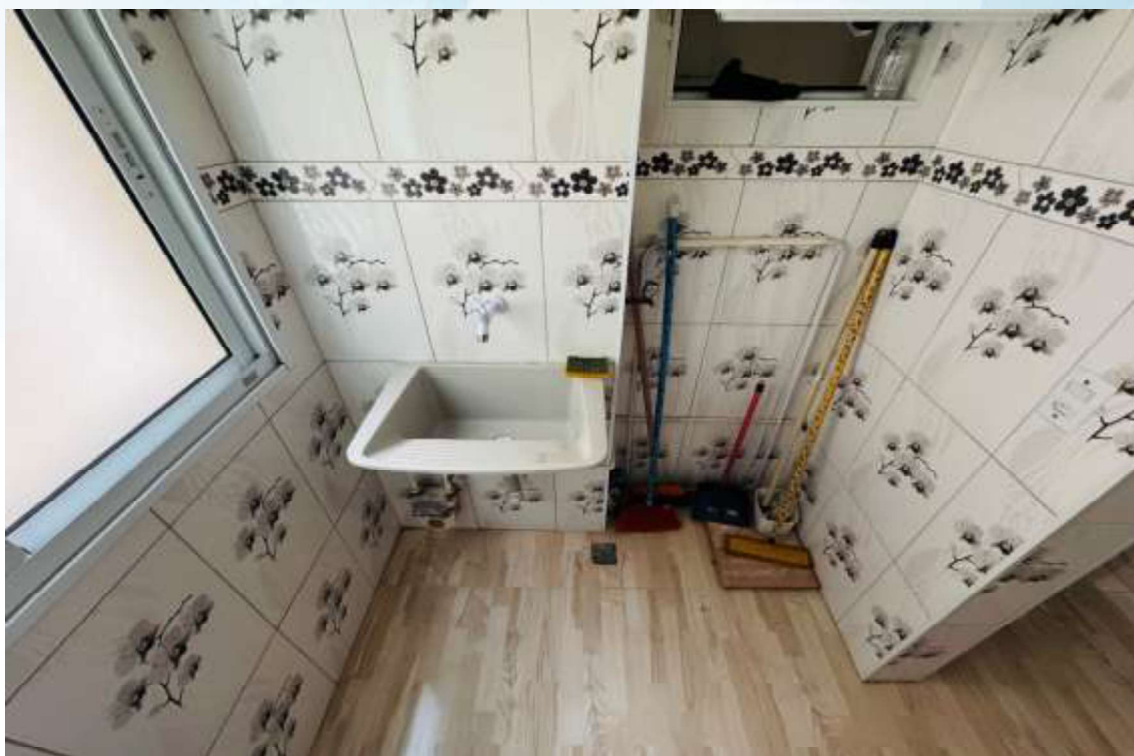
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

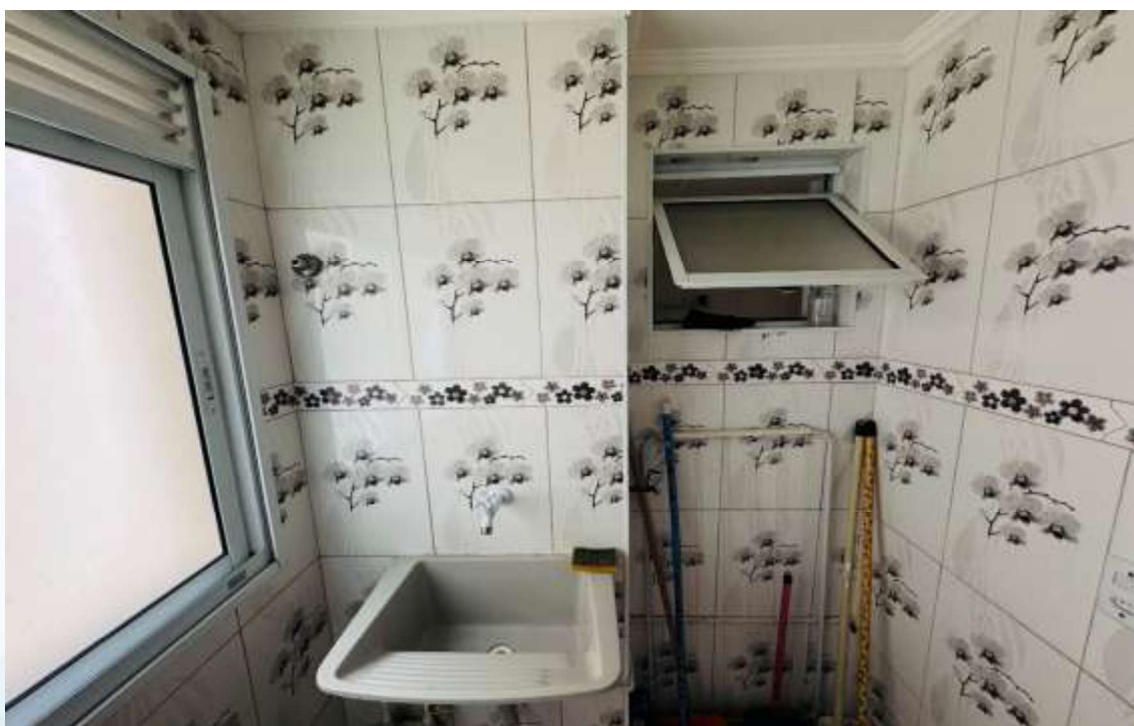
 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área de serviço (2)



Área de serviço (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

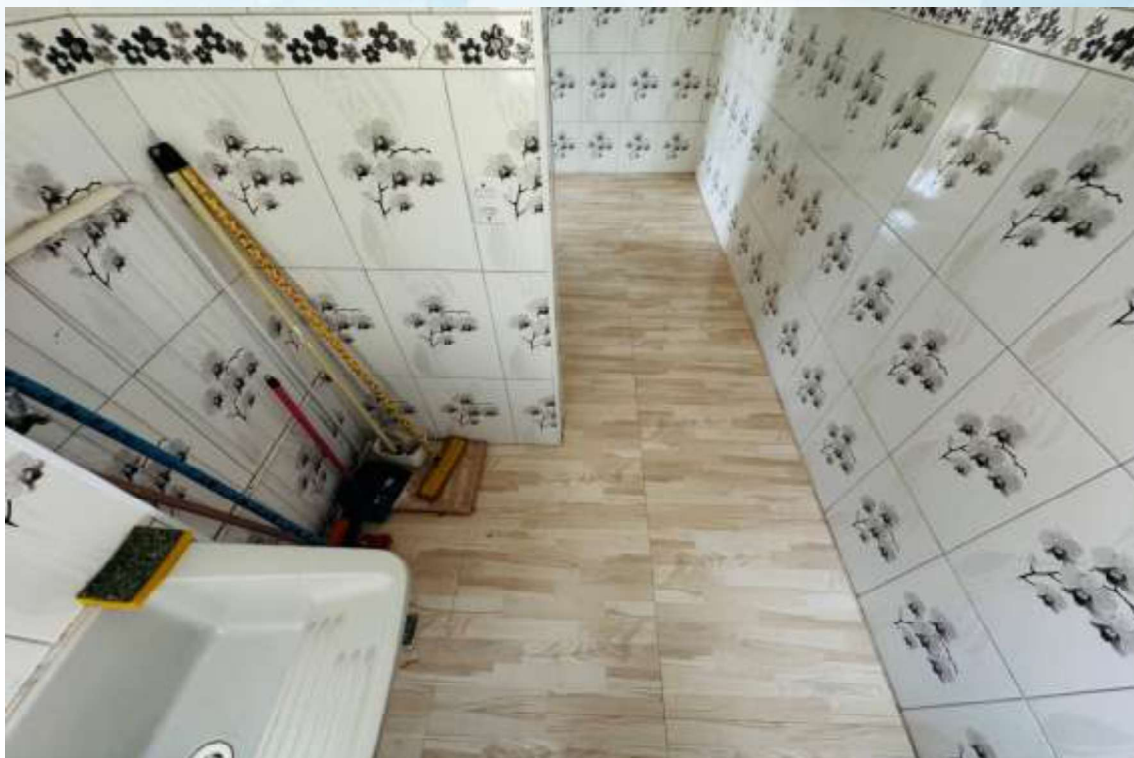
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área de serviço (4)



Cozinha (5)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dormitório (1)



Dormitório (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



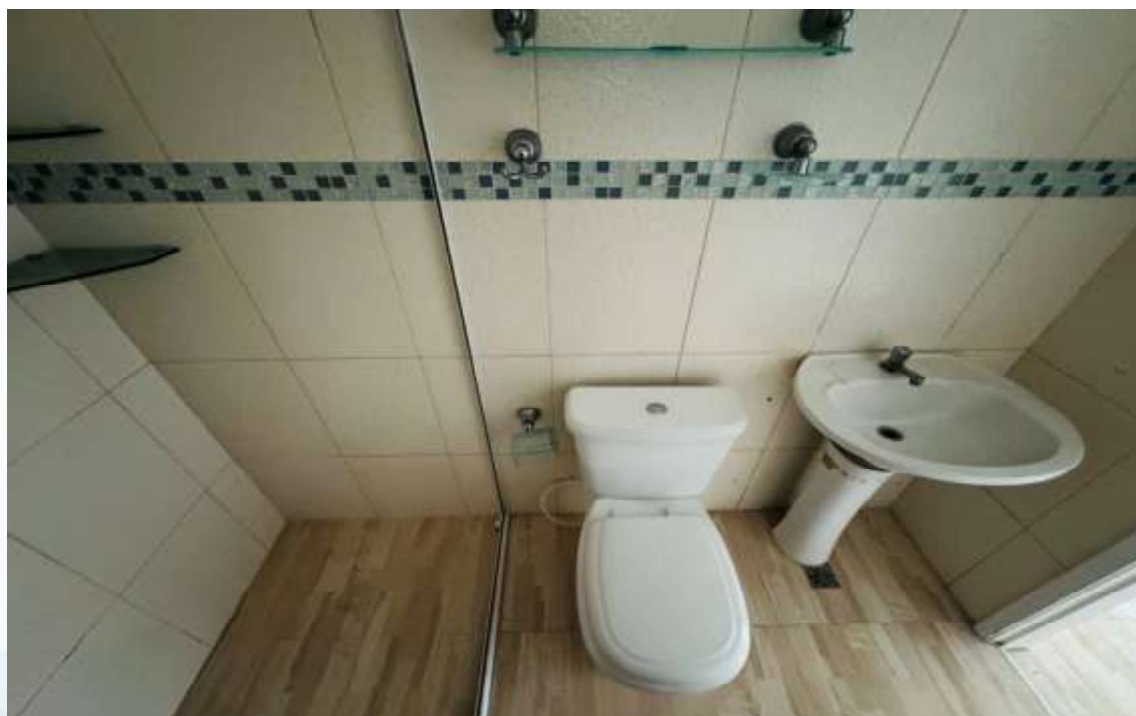
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Banheiro social (1)



Banheiro social (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Banheiro social (3)



Banheiro social (4)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dormitório dois (1)



Dormitório dois (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dormitório dois (3)



Identificação da unidade

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estacionamento do condomínio (1)



Estacionamento do condomínio (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área próxima a lixeira do condomínio



Portaria do condomínio (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Portaria do condomínio (2)



Portaria do condomínio (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Portaria do condomínio (4)

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Paraguai, num quarteirão entre a Avenida Vereador José Fernandes Filho e a Estrada Municipal, região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, local que apresenta características apresentadas nas seguintes tabelas.

11.1 SOBRE A REGIÃO

Zoneamento: Não definido

Principal Avenida próxima: Avenida Vereador José Fernandes Filho

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



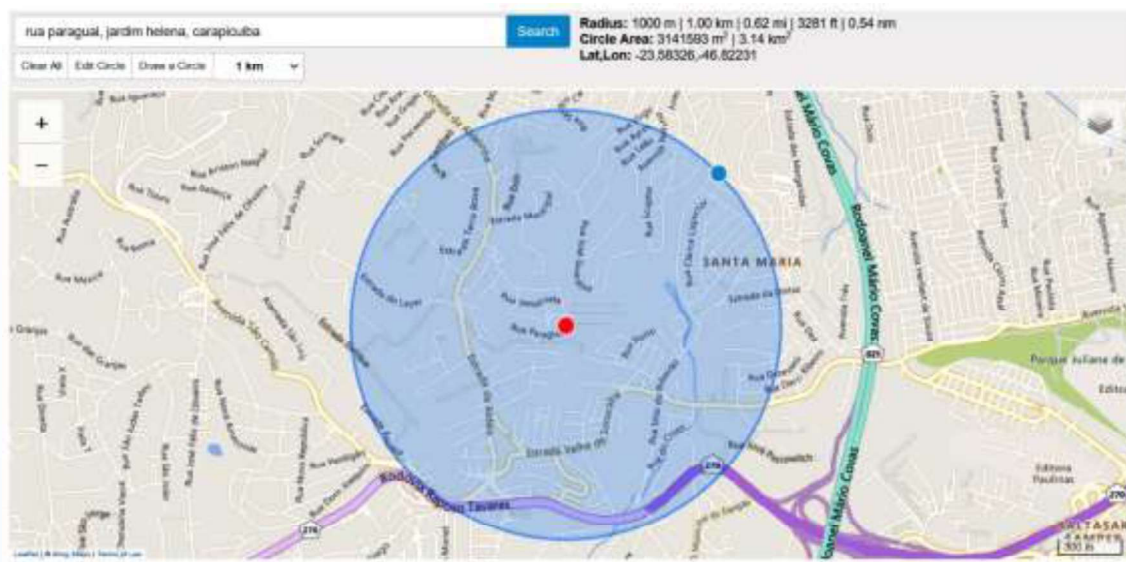
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

UBS (posto de saúde)
Terminais de ônibus
Escolas Estaduais
Escola Municipal
Creche
Supermercados
Mercados de bairro
Atacadão
Rodovia Raposo Tavares
Praça



Raio de 1km a partir da localização do imóvel

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

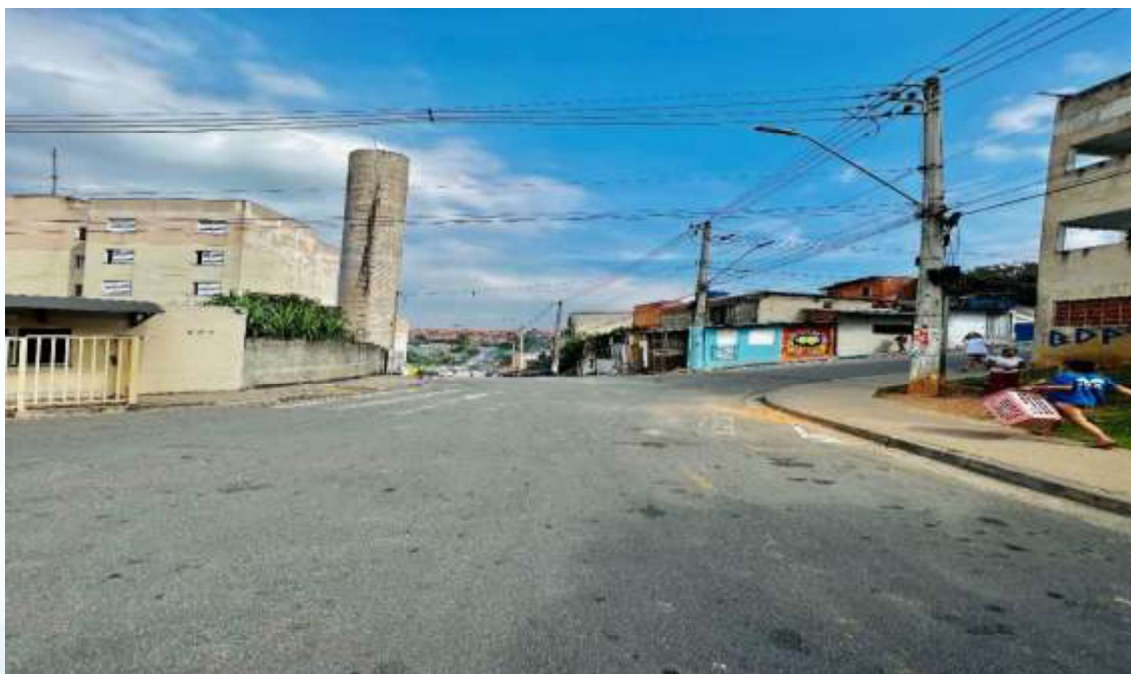
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11.6 FOTOS DA RUA



Rua Paraguai (1)



Rua Paraguai (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

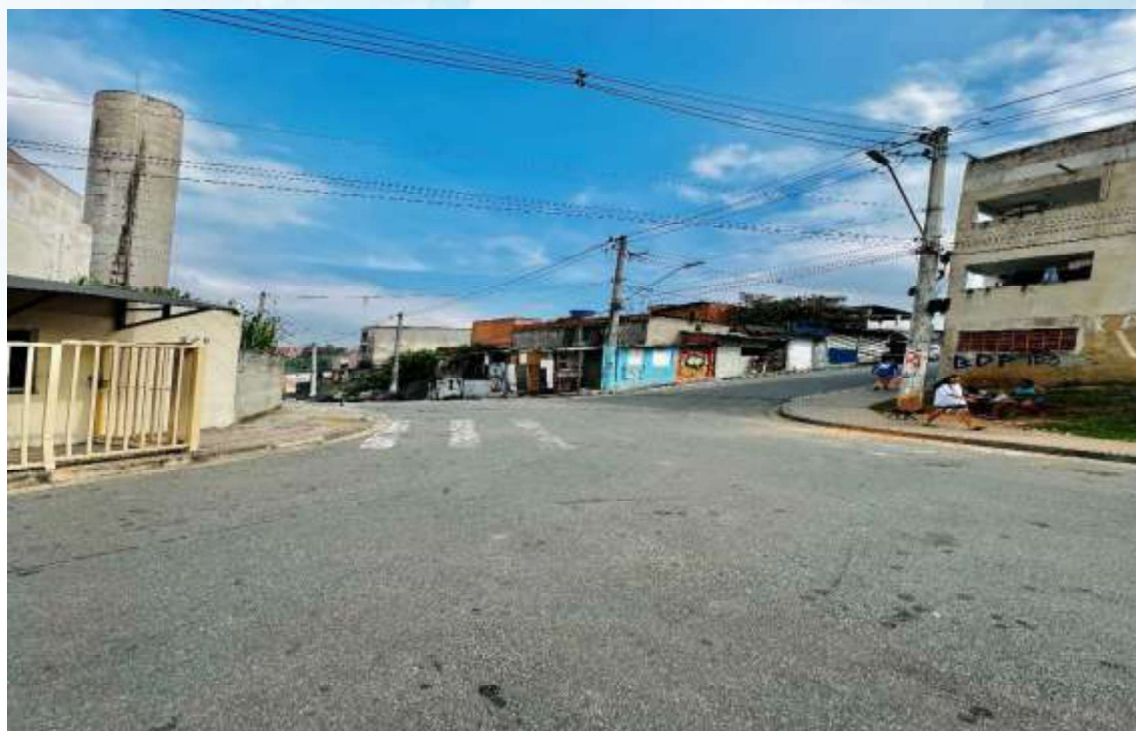
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 **(11) 97191-0118**  **raphael_palanycia@hotmail.com**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Rua Paraguai (3)

11.7 FOTOS CIRCUNVIZINHANÇA



Avenida Vereador José Fernandes Filho (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Avenida Vereador José Fernandes Filho (2)



Estrada da Aldeinha (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



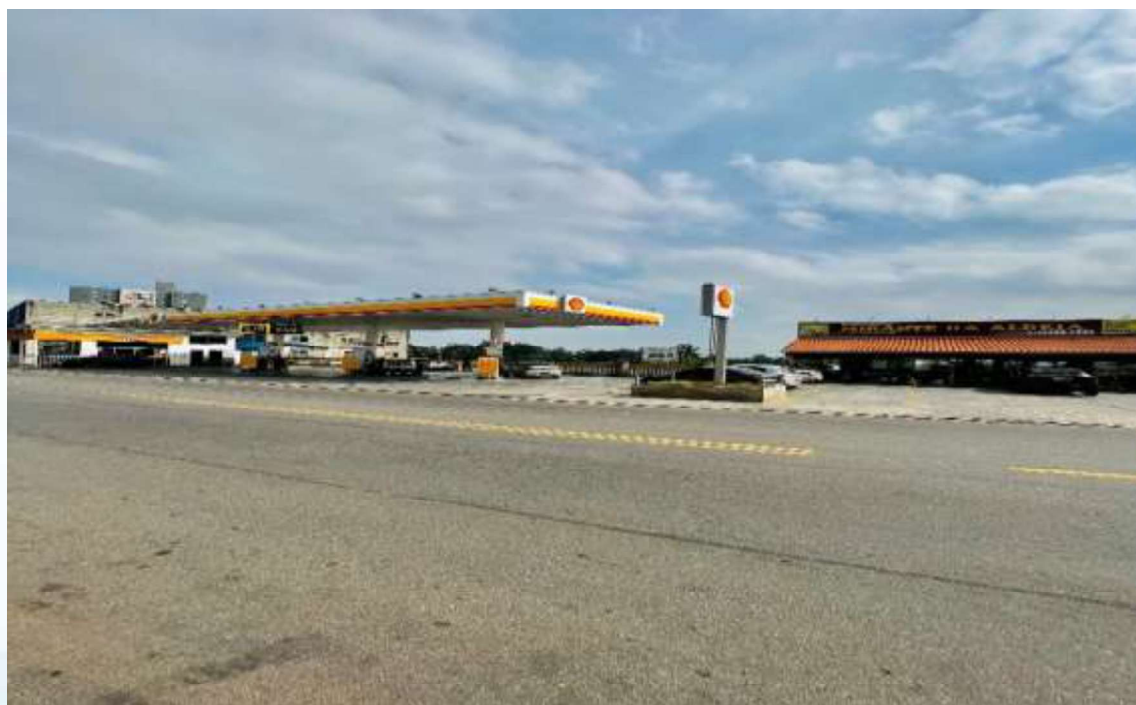
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Estrada da Aldeinha (2)



Estrada da Aldeinha (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto satélite Carapicuíba – Geopixel

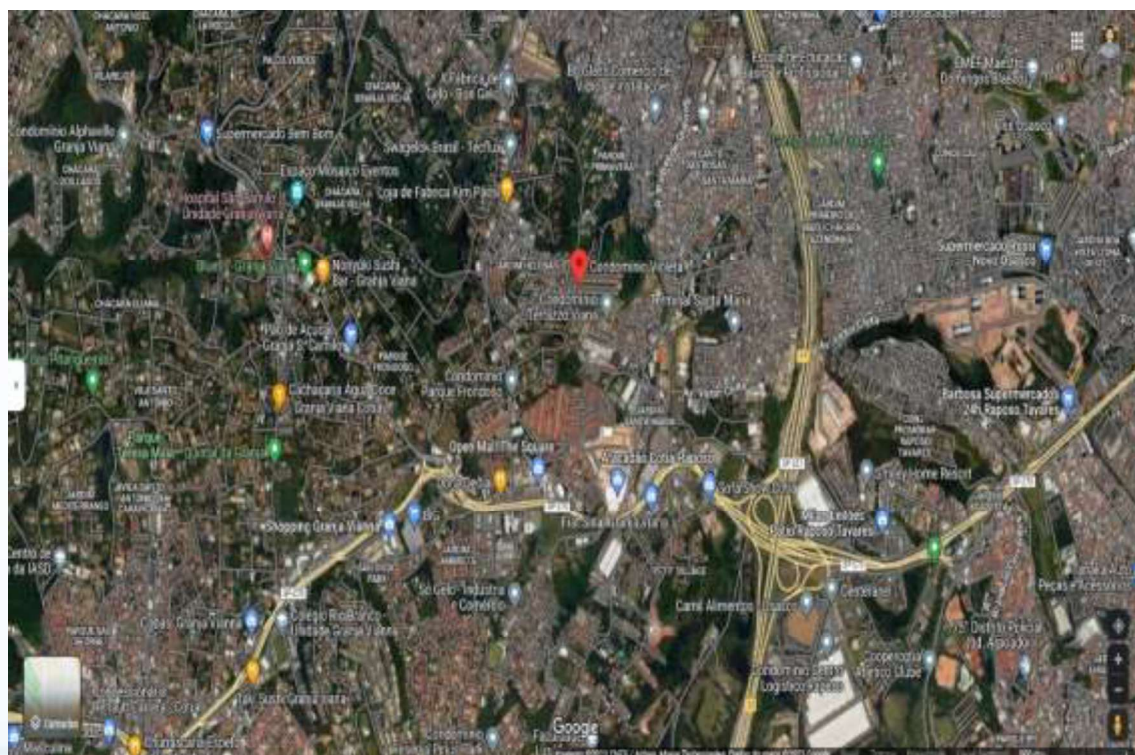


Foto satélite localização – Google Maps

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. DADOS DO IMPOSTO – IPTU

15.1 IPTU

ANO DE REFERÊNCIA	2026
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23234.63.51.0106.04.020
VALOR VENAL DO TERRENO	R\$15.503,66
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	R\$101.767,31
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$117.270,97
QUADRA	S/N
LOTE	Gleba A
METRAGEM DO TERRENO	16.343,97
METRAGEM DA ÁREA CONSTRUÍDA	102,93
PROPRIETÁRIO NO IPTU	Eliaana Rosangela de Oliveira Santos
ENDEREÇO	Rua Paraguai, nº 380, Residencial Violetas, apartamento 44, torre 04, CEP: 06342-140, Jardim Helena, Carapicuíba/SP.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA

17.1 R1 - IMÓVEL REFERENCIAL 01

Link	https://www.lopes.com.br/imovel/REO578195/venda-apartamento-2-quartos-carapicui-ba-jardim-helena?listFrom=busca&listPosition=1
Site	Lopes
Anunciante	Lopes
Preço total	R\$160.000,00
Metragem	52 metros
Preço m²	R\$3.076,92
Distância até o IA	Mesmo local

Lopes | Creci 1705 | Apartamentos no Rio de Janeiro | Prontos | Aluguel | Links Úteis | Simulador Minha Casa Minha Vida

Apartamento com 2 quartos à venda em Jardim Helena - SP

Rua Portugal - Jardim Helena - Carapicuíba/SP

R\$ 160.000
R\$ 3.076,92 por m²
Condomínio R\$ 130

Parcelas a partir de R\$ 1.560

Área total: 52m² | Área: 52m² | Banheiros: 2 | Cozinha: 1 | Vagas: 1

Sobre o imóvel
2 quartos, sala, cozinha e área de serviço. São apenas quatro apartamentos por andar, proporcionando mais privacidade e tranquilidade. O condomínio conta com câmeras de segurança em todas as entradas das salas e em todo o estacionamento, além de u...

Ver mais

Característica do imóvel
Parque

Entre em contato | Agende sua visita

Seu nome:

E-mail: | Telefone:

Enviar contato

Falar agora com o corretor

Site é um ambiente seguro
Trabalhamos constantemente para proteger sua segurança e privacidade. Saiba mais

Código do imóvel: REO578195

Ainda em dúvida de como comprar?
Nossos corretores oferecem um suporte e uma atenção ao cliente que garante a realização de suas compras. Saiba mais

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.2 R2 - IMÓVEL REFERENCIAL 02

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-helena-bairros-carapicui-45m2-venda-RS180000-id-2831858422/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Martins Imóveis G.I. – CRECI 150.684
Preço total	R\$180.000,00
Metragem	45 metros
Preço m²	R\$4.000,00
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays a real estate listing on the Viva Real platform. At the top, there are navigation tabs for 'Alugar', 'Comprar', 'Lançamentos', 'Desabitado', 'Anunciar', 'Financiamento', and 'Ajuda'. The main header shows the listing title 'Apartamentos para venda com 2 quartos, 45 m² - Jardim Helena' and the location 'Jardim Helena, Carapicuíba - SP'. The listing includes a price of R\$ 180.000,00, a size of 45 m², and 2 bedrooms. The description mentions 'ÓTIMO APARTAMENTO COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO E GARAGEM. NÃO TEM ELEVADOR. ÓTIMA LOCALIZAÇÃO - ESCOLAS, MERCADO, UNIA DE COMÉRCIO, COMÉRCIO EM GERAL -'. The contact information for the agent, Martins Imóveis G.I., is provided, including a phone number and a WhatsApp link.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.3 R3 - IMÓVEL REFERENCIAL 03

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-helena-bairros-carapicuiba-com-garagem-48m2-venda-R\$175000-id-2718065172/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Marcelo Borges – CRECI 160.683
Preço total	R\$175.000,00
Metragem	48 metros
Preço m²	R\$3.645,83
Distância até o IA	50 metros

Vivareal Alugar Comprar Lançamentos Desabitado Anunciar Financiamento Ajuda Crie conta Entrar

Apartment for sale with 2 bedrooms, 48 m² - Jardim Helena

Localização: Rua Paranaíba, 411 - Jardim Helena, Mato Grosso do Sul

Valores: Venda: R\$ 175.000,00 | Condomínio: R\$ 180/mês | IPTU: R\$ 40

Características: 48 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.

Descrição completa: Apartamento com dois quartos, banheiro, sala de estar, cozinha, garagem e vaga de garagem.

Contatar anunciante: Marcelo Borges (11) 97191-0118

Conversar com anunciante: WhatsApp

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.5 R5 - IMÓVEL REFERENCIAL 05

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-helena-bairros-carapicuiba-com-garagem-48m2-venda-R\$190000-id-2887835675/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Elaine de Carvalho Ramos – CRECI 121.274
Preço total	R\$190.000,00
Metragem	48 metros
Preço m²	R\$3.958,33
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays the Viva Real website interface. At the top, there are navigation links for 'Comprar', 'Lançamentos', 'Oportunidade', 'Anúncios', 'Financiamento', and 'Ajuda'. Below the navigation bar, there are three images showing the interior of the apartment. The main content area features the title 'Apartamentos para venda com 2 quartos, 48 m² - Jardim Helena' and a map showing the location. The listing details include the price 'R\$ 190.000,00' and the area '48 m²'. On the right side, there is a contact form for Elaine de Carvalho Ramos, with fields for name, email, and phone number, and a 'Enviar mensagem' button. Below the contact form, there is a section for 'Conversar com anunciante' with a WhatsApp icon and a 'WhatsApp' button.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.6 R6 - IMÓVEL REFERENCIAL 06

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-helena-bairros-carapicuiba-com-garagem-49m2-venda-RS240000-id-2866504855/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Marzino Consultor Imobiliário
Preço total	R\$240.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$4.897,96
Distância até o IA	Mesmo local

Viva Real

Comprar **Financiamento** **Ajuda** **Quero saber mais** **Entrar**

Apartment for sale with furniture and 2 bedrooms, 49 m²

Localização

Características

Valores

Contatar anunciante

Conversar com anunciante

Apartment for sale with furniture and 2 bedrooms, 49 m² - Jardim Helena

Descrição completa

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.7 R7 - IMÓVEL REFERENCIAL 07

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-helena-bairros-carapicuiba-com-garagem-49m2-venda-R\$190000-id-2828016334/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Elaine de Carvalho Ramos – CRECI 121.274
Preço total	R\$190.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$3.877,55
Distância até o IA	Mesmo local

VivaReal

Apartment for sale with 2 bedrooms, 49 m² - Jardim Helena

Localização: Rua Paraguruá, 582 - Jardim Helena, Carapicuíba - SP

Valores: Preço: R\$ 190.000,00 | Anuidade: R\$ 260/mês | IPTU: R\$ 50

Características: 49 m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.

Apartment for sale with 2 bedrooms, 49 m² - Jardim Helena

Contatar anunciante: Elaine de Carvalho Ramos (11) 99631-1111

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.9 R9 - IMÓVEL REFERENCIAL 09

Link	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-carapicui-ba-jardim-helena-RS160000/id-30619124/
Site	Chaves na mão
Anunciante	Weber Imóveis – CRECI 25.086
Preço total	R\$160.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$3.265,31
Distância até o IA	Mesmo local

chaves na mão

Imóveis | **Veículos** | **Arrendar**

Imóveis | **22 Fotos** | **Mapa**

Venda
R\$ 160.000
 Condomínio R\$ 160/mês - IPTU R\$ --

Ver detalhes

Rua Portugal, Jardim Helena, Carapicuíba/SP

Área útil 49m² | **Quartos** 2 | **Sanitários** 1 | **Garagem** 1

Apartamento
Oportunidade AP 2 dormitórios, 1 vaga
Jd. Helena Carapicuíba por 160.000

Descrição
 Última atualização: 06/08/2026 às 21:00h | Ref: AP2752

Oportunidade Imparável!
 Apartamento de 49m², bem distribuído com:

- 2 dormitórios confortáveis
- Sala de estar espaçosa
- Banheiro funcional
- Cozinha prática e iluminada
- Lavanderia separada

O condomínio oferece sala de festas e gestão poliesportiva: perfeitos para momentos de lazer e

Fale com o anunciante

Mensagem | **Reclamar visto**

Envie mensagem

Weber Imóveis
 CRECI 25086
 Desde novembro de 2021 na Chaves na Mão
 1603 imóveis cadastrados

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.10 R10 - IMÓVEL REFERENCIAL 10

Link	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-carapicui-ba-jardim-helena-RS240000/id-35485774/
Site	Chaves na mão
Anunciante	Pitale Imóveis – CRECI 29.595
Preço total	R\$240.000,00
Metragem	53 metros
Preço m²	R\$4.528,30
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays the 'chaves na mão' website interface. At the top, there are navigation links for 'Imóveis', 'Veículos', and 'Anúncios'. The main content area features a large image of a modern apartment interior with a dining table and a sofa. Below the image, the price is listed as 'Venda R\$ 240.000' with a 'Ver detalhes' button. The location is 'Rua Paraguará, Jardim Helena, Carapicuíba/SP'. The property details include 'Área Útil 53m²', 'Quartos 2', 'Banheiros 1', and 'Garagens 1'. The description mentions 'Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Paraguará, Jardim Helena, Carapicuíba'. It also includes a 'Descrição do Imóvel' section stating 'Se você busca conforto, praticidade e uma localização estratégica, esse apartamento é para você! Com 53 m² bem distribuídos, o imóvel oferece: Sala ampla para 2 ambientes, Cozinha prática e funcional, 2 dormitórios, Banheiro com ótimo acabamento, Lavanderia, 1 vaga de garagem descoberta.' On the right side, there is a 'Fale com o anunciante' section with a 'Mensagem' button and a 'Salve este imóvel' button. The bottom right corner shows the profile of the advertiser, 'Pitale Imóveis', with a CRECI number of 29.595 and a note that they have 8851 imóveis cadastrados.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.11 R11 - IMÓVEL REFERENCIAL 11

Link	https://www.chavesna mão.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-carapicuíba-jardim-helena-49m2-RS190000/id-34006744/
Site	Chaves na mão
Anunciante	Level 1 Imóveis – CRECI 35.739
Preço total	R\$190.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$3.877,55
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot shows a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The main heading is 'Venda' (Sale) for an apartment. The price is listed as R\$ 190.000. The location is Rua Paraguaçu, 326, Jardim Helena, Carapicuíba/SP. The property has 2 bedrooms, 1 bathroom, and a garage. The listing includes several photos of the apartment's interior, showing a modern kitchen, living area, and bedrooms. The text describes the apartment as a 2-bedroom unit with a garage, located in a well-maintained building. It also mentions the agent's contact information and a link to view the full description.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.13 R13 - IMÓVEL REFERENCIAL 13

Link	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-carapicui-ba-jardim-helena-48m2-RS179990/id-42344452/
Site	Chaves na mão
Anunciante	Level 1 Imóveis – CRECI 35.739
Preço total	R\$179.990,00
Metragem	48 metros
Preço m²	R\$3.749,79
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot shows a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The listing is for a 2-bedroom apartment with a garage, located at Rua Paraguai, 370, Jardim Helena, Carapicuíba/SP. The price is R\$ 179.990. The listing includes photos of the interior and exterior, and a contact form for the advertiser, Level 1 Imóveis.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

(11) 97191-0118 raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

18.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

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

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

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Paraguai	52	Anúncio	R\$ 160.000,00	12	R\$ (8.000,00)	R\$ 2.923,08
R2	Rua Paraguai	45	Anúncio	R\$ 180.000,00	12	R\$ (9.000,00)	R\$ 3.800,00
R3	Rua Paraguai	48	Anúncio	R\$ 175.000,00	11	R\$ (8.750,00)	R\$ 3.463,54
R4	Rua Paraguai	42	Anúncio	R\$ 189.900,00	11	R\$ (9.495,00)	R\$ 4.295,36
R5	Rua Paraguai	48	Anúncio	R\$ 190.000,00	12	R\$ (9.500,00)	R\$ 3.760,42
R6	Rua Paraguai	49	Anúncio	R\$ 240.000,00	12	R\$ (12.000,00)	R\$ 4.653,06
R7	Rua Paraguai	49	Anúncio	R\$ 190.000,00	12	R\$ (9.500,00)	R\$ 3.683,67
R8	Rua Paraguai	46	Anúncio	R\$ 179.900,00	10	R\$ (8.995,00)	R\$ 3.715,33
R9	Rua Paraguai	49	Anúncio	R\$ 160.000,00	12	R\$ (8.000,00)	R\$ 3.102,04
R10	Rua Paraguai	53	Anúncio	R\$ 240.000,00	12	R\$ (12.000,00)	R\$ 4.301,89
R11	Rua Paraguai	49	Anúncio	R\$ 190.000,00	10	R\$ (9.500,00)	R\$ 3.683,67
R12	Rua Paraguai	50	Anúncio	R\$ 212.000,00	12	R\$ (10.600,00)	R\$ 4.028,00
R13	Rua Paraguai	48	Anúncio	R\$ 179.990,00	11	R\$ (8.999,50)	R\$ 3.562,30

Dados dos imóveis referenciais – imóveis comparativos

18.2 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

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

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	
Endereço do IA:	Rua Paraguai, nº 380, Jardim Helena
Terreno (m²):	
Construção (m²):	48,5
Idade do IA:	12

Dados do Imóvel em Avaliação (IA)

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 2.923,08
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 3.800,00
1	60	2	Regular	C	4	3,5100	R\$ 3.341,97
1	60	2	Regular	C	4	3,5100	R\$ 4.144,59
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 3.760,42
0	60	0	Entre regular e reparos simples	D	5		R\$ 4.653,06
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 3.683,67
2	60	4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 3.636,93
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 3.102,04
0	60	0	Regular	C	4		R\$ 4.301,89
2	60	4	Regular	C	4	4,5500	R\$ 3.516,07
0	60	0	Entre regular e reparos simples	D	5		R\$ 4.028,00
1	60	2	Regular	C	4	3,5100	R\$ 3.437,27
						Total:	R\$ 48.328,98
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 3.717,61

Dados de Homogeneização dos Imóveis Referenciais

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.3 RESULTADO AUFERIDO

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

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 180.304,28

18.4 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS

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

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.5 OS GRÁFICOS



Comparação de valores brutos dos imóveis para venda



Comparação de valores de m² dos imóveis para venda

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. NOTAS

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

20. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicadas as devidas técnicas de homogeneização e valorização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO PARA VENDA: R\$180.304,28
(CENTO E OITENTA MIL, TREZENTOS E QUATRO REAIS E VINTE E
OITO CENTAVOS).**

**VALOR DO METRO QUADRADO = R\$3.717,61 (TRÊS MIL, SETECENTOS
E DEZESSETE REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)**

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

Atenciosamente

Raphael Palanycia Hamester

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CRECI 171.174-F.

CNAI 43.715

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21 ANEXOS

21.1 TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.2 TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tabela de estado de conservação

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.3 TABELA DE ROSS- HEIDECKE

Tabela de Ross Heldeck

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL



Valide aqui
este documento

Mat. 13198 - Pág. 01 DT. 132199

CNM: 148423.2.000.13198-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **13.198** ficha **01**

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CARAPICUIBA/SP

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 44 (quarenta e quatro), localizado no 5º pavimento – tipo, da Torre nº 04, do empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL VIOLETAS”, situado na Rua Paraguai nº 380, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo área privativa de 48,50m²; área comum de 53,4456m²; área real total de 101,9456m²; e fração ideal no terreno de 0,331726% (coeficiente de proporcionalidade).

CADASTRO MUNICIPAL: 23234.63.51.0001.00.000-1 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede na Setor Bancário Sul - Quadra 4 - lotes 3/4, na cidade de Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

REGISTROS ANTERIORES: R-05/M-7.423 de 07/01/2013 (Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 09 em 19/09/2014 na matrícula nº 7.423), ambos deste Registro.

Carapicuíba, 19 de setembro de 2014. O Oficial, *[Assinatura]* (Juarez Antonio Italiani).

Av-01 em 19 de setembro de 2014.
É feita a presente averbação para ficar constando que em conformidade com o artigo 2º da Lei 10.188/2001, o imóvel desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, constituem patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, os quais serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial e extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por qualquer credores da CEF por mais privilegiado que possam ser; e, não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o empreendimento que neles foram projetados. (Protocolo nº 33.634 de 16/09/2014).

Oficial, *[Assinatura]* Juarez Antonio Italiani

Av-02 em 19 de setembro de 2014.
Verifica-se que a abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento de instituição e especificação de condomínio datado de 21/08/2014, nesta cidade. (Protocolo nº 33.634 de 16/09/2014).

Oficial, *[Assinatura]* Juarez Antonio Italiani

R-03 em 28 de janeiro de 2016.
Por instrumento particular datado de 15 de outubro de 2014, nesta cidade, e na forma do artigo 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004 e Lei nº 11.474 de 15/05/2007, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título, na condição de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante do caput do art. 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004 e Lei nº 11.474 de 15/05/2007, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, transmitiu por venda o imóvel matriculado a ELIANA ROSANGELA DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, do lar, RG nº 338360992-SSP/SP, CPF nº 292.064.658-30, e seu marido WASHINGTON SANTOS, brasileiro, autônomo, RG nº 258561002-SSP/SP, CPF nº 151.971.148-43, casados pelo regime

continua no verso

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





Mat. 13198 - P. 01 ROT. 132199

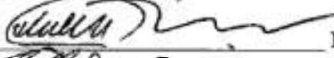
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
13.198

ficha
01
verso

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP**

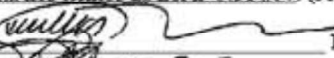
da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Porto Vitoria nº 168, Jardim Ana Stella, nesta cidade, pelo valor de R\$73.277,65, pagos na forma constante do título. (Protocolo nº 44.258 de 22/01/2016).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Morais Camelo

Oficial,  Juarez Antonio Italiani

R-04 em 28 de janeiro de 2016.

Por instrumento particular referido no R-03, **ELIANA ROSANGELA DE OLIVEIRA SANTOS** e seu marido **WASHINGTON SANTOS**, já qualificado(s), alienou(aram) fiduciariamente o imóvel matriculado ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, representado na forma do título, para garantia da dívida no valor de R\$73.277,65 pagável no prazo de 120 meses, não havendo incidência de juros, pelo Sistema de Amortização: SAC, Origem dos Recursos: FAR - PMCMV, Modalidade: Parcelamento, correspondendo na data do título a R\$610,64 o valor total do encargo mensal inicial, vencendo-se a primeira prestação aos 15/11/2014. Prazo de Carência para intimação: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. **A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 44.258 de 22/01/2016).**

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Morais Camelo

Oficial,  Juarez Antonio Italiani

Av-05 em 02 de fevereiro de 2026.

Por certidão passada em 13 de janeiro de 2026, pelo Ofício da 3ª Vara Cível de Carapicuíba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão Diretor Raphael Bacelar de Oliveira, extraída dos autos de execução civil nº 1013692-56.2023.8.26.0127, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIOLETAS**, CNPJ nº 22.502.911/0001-50, em face de **WASHINGTON SANTOS** e sua mulher **ELIANA ROSANGELA DE OLIVEIRA SANTOS**, já qualificados, **foi procedida a penhora dos direitos fiduciários mencionados no R-04 desta matrícula referentes a parte ideal de 50% do imóvel matriculado de propriedade de Washington Santos**. Valor da dívida: R\$1.025,59. Foi nomeado depositário o executado Washington Santos. (Protocolo nº 132.199 de 14/01/2026).

selo: 148429321XN000315774WX26T

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Morais Camelo

Av-06 em 02 de fevereiro de 2026.

Por certidão passada em 13 de janeiro de 2026, pelo Ofício da 3ª Vara Cível de Carapicuíba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão Diretor Raphael Bacelar de Oliveira, extraída dos autos de execução civil nº 1013692-56.2023.8.26.0127, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIOLETAS**, CNPJ nº 22.502.911/0001-50, em face de **WASHINGTON SANTOS** e sua mulher **ELIANA ROSANGELA DE OLIVEIRA SANTOS**, já qualificados, **foi procedida a penhora dos direitos fiduciários mencionados no R-04 desta matrícula referentes a parte ideal de 50% do imóvel matriculado de propriedade de Eliana Rosangela de Oliveira Santos**. Valor da dívida: R\$1.025,59. Foi nomeada depositária a executada Washington Santos. (Protocolo nº 132.199 de 14/01/2026).

selo: 148429321QB000315775KH26Q

continua na ficha nº 02

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Valida aqui este documento

Mat. 13198 - Pági  OT. 132199

148429.2.0013198-61

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **13.198** ficha **02**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

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

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SQ/ZP-SWBQ6-MJC3L-MEVJ5>

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Valide aqui
este documento

M. 13198 - Página 4/4



2199

CERTIDÃO DIGITAL

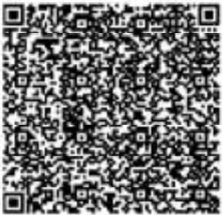
CERTIFICO E DOU FÉ, (Protocolo nº 132199) que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 13198, e que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo, certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Mat 13198 - PROTOCOLO: 132199	
Emolumentos:	R\$: 45,88
Estado:	R\$: 13,04
Sec. Fazenda:	R\$: 8,92
Registro Civil:	R\$: 2,41
Tribunal Justiça:	R\$: 3,15
Ministério Público:	R\$: 2,20
ISS:	R\$: 1,38
Total:	R\$: 76,98

Carapicuíba-SP, - 3 de fevereiro de 2026.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Seio: 1484293C3IL000315776YK26N

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SQ/ZP-SWB06-MJC3L-MFVJ5>

Documento gerado oficialmente pelo
 Sistema de Imagens via www.ridigital.onr.br

Todos os registros de imóveis
 são emitidos em um só lugar

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.5 IPTU

 MUNICIPIO DE CARAPICUIBA Rua Joaquim das Neves, 211, Vila Anita Caldas, Carapicuíba, S.P. - CEP: 06310-030 Fone: 4164-5500 Ramal 5601					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	Nº CADASTRO	DATA EMISSÃO	LOTE	QUADRA
23234.63.51.0106.04.020	2026	349566005	28/05/2026	GLEBA A	S/N
PROPRIETÁRIO					
ELIANA ROSANGELA DE OLIVEIRA SANTOS					
COMPROSSIONÁRIO					
OCUPANTE					
ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL	ÁREA DA CONSTRUÇÃO	ÁREA DA CONSTRUÇÃO TOTAL		
16.343,97	13,36	101,95	30.731,85		
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	VALOR VENAL DO IMÓVEL	ALÍQUOTA	ISENTO	
15.503,66	101.767,31	117.270,97	0,50	Não	
VALOR TOTAL	MATRICULA DO IMÓVEL	ANO DA CONSTRUÇÃO	TIPO DO IMPOSTO	TIPO USO IMÓVEL	
586,35		2014	IPTU	APARTAMENTO	
ENDEREÇO DE ENTREGA					
RUA PARAGUAI Nº 380 APTO 44 TORRE 04 JARDIM HELENA CEP 06342-140 CARAPICUIBA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
RUA PARAGUAI Nº 380 TORRE 4 PAV 5 APTO 44 LOTE GLEBA A QUADRA S/N VILA HELENA CARAPICUIBA SP 06342140					

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.6 TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA

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

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

QUALIFICAÇÃO DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA

NOME DO PRIMEIRO ACOMPANHANTE			
Nome	Jaqueline Souza		
RG	95.778.536-G	CPF	405.431.628-00
Celular	1194891-2300	E-mail	JACQUELINE.SOUZA71@GMAIL.COM
Profissão	Síndico	Estado civil	Solteira

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

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

DADOS DO IMÓVEL			
Endereço do imóvel	Rua Paraguarí, 380, Residencial Violito, 4414 CEP 06342-140, Jardim Helena, Garapicuí/SP		
Área de terreno		Área construída	
Idade do imóvel			

* Foi visitado imóvel paradigma 43/03

DECLARAÇÃO DE VISITA E VISTORIA

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

Horário de entrada: 09:50 Horário de saída: 10:10

Garapicuí 25 de Maio de 2026

Raphael Palanycia Hamester
NOME COMPLETO E ASSINATURA DO (S) ACOMPANHANTE (S):

Raphael Palanycia Hamester
PERITO AVALIADOR: RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F
PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715
(11) 97191-0118 raphael_palanycia@hotmail.com

Página 1 de 1

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

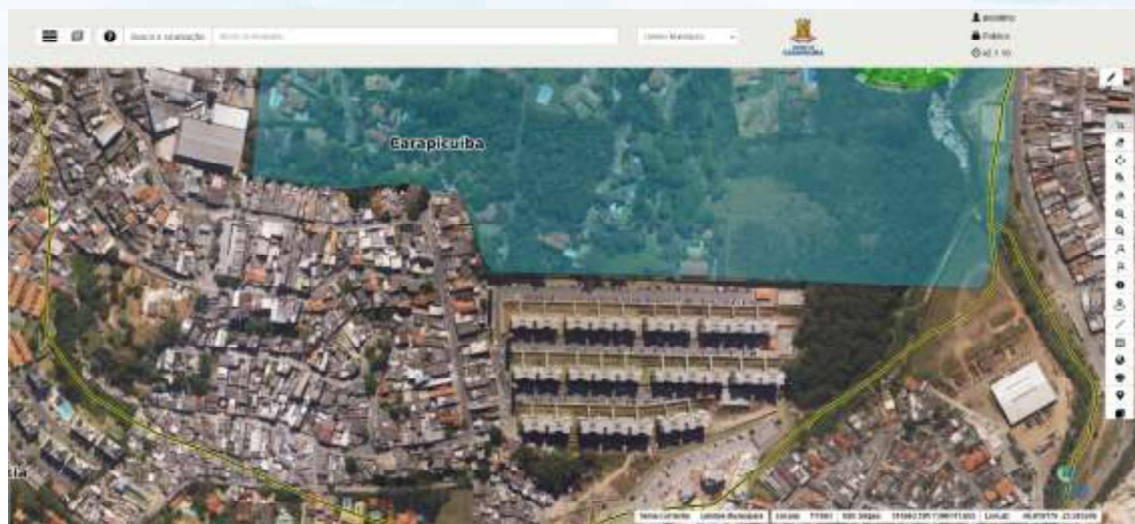
PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.7 MAPA ZONEAMENTO



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.8 CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL (CIRP)



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

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2026
CRECISP 171174**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 43715

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

Raphael Palanycia Hamester

**VALIDADE
30/04/2027**



**CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP**

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

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

Naturalidade: OSASCO - SP

RG: 48559078-5 SSP - SP

Via: 1º via

Data de Nascimento: 08/10/1991

CPF: 384.583.138-39

Data de Inscrição no CRECI: 29/08/2016

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

Arthur Bojajian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: PCOKGU

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715

 (11) 97191-0118  raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.9 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER

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

Formação acadêmica

- Direito (5/10) – Faculdades Integradas Campos Salles
- Pós Graduando em Direito Notarial e Registral – Faculdade i9 Educação
- Pós Graduando em Direito Condominial – Faculdade i9 Educação
- Pós Graduando em Direito Previdenciário – Faculdade i9 Educação
- Pós Graduado em Direito Imobiliário – Faculdade i9 Educação
- Gestão Comercial – Fatec
- Técnico em Transações Imobiliárias – Instituto Monitor
- Técnico em Contabilidade – Etec
- Contratos e Responsabilidade Civil - Faculdade i9 Educação
- Avaliador de Imóveis – Colégio Lapa
- Perito Judicial – CRECI – PROECCI
- Financiamento Imobiliário – Oito Crédito
- Documentação Imobiliária - CRECI – PROECCI
- Locação - CRECI – PROECCI
- Lucro Imobiliário - CRECI – PROECCI
- Prevenção a Lavagem de Dinheiro - CRECI – PROECCI
- Fotografia Imobiliária - CRECI – PROECCI
- Inferência estatística – CRECI - PROECCI

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência Profissional

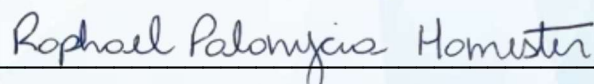
- Sócio proprietário da Imobiliária Portal Imóveis, em Cajamar.
- Experiência na área imobiliária como avaliador de imóveis desde 2023.
- Experiência na área imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2016.

21.10 ASSINATURA DO PTAM PELO PERITO AVALIADOR

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

Sem mais, este perito avaliador, encerra este laudo contendo **82** laudas, devidamente numeradas.

Cajamar, 31 de Maio de 2026.



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

Perito Judicial

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com