

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

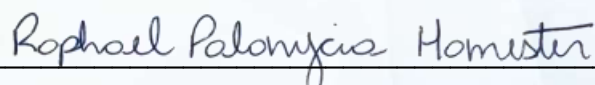
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA VENDA

Que segue, em **104** laudas, devidamente numeradas.

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

Cajamar, 19 de Agosto 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

Agosto de 2026

Foto 01 – Vista da fachada do IA



Fachada do imóvel – torre do IA

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Imóvel Avaliando (IA): Estrada do Copiúva, nº 1310, Condomínio Flex Carapicuíba II, apartamento 167, bloco 01, CEP: 06330-000, Vila da Oportunidade, Carapicuíba/SP.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	7
1.1 CATEGORIA.....	7
1.2 OBJETIVO.....	7
1.3 DATA DA VISTORIA.....	7
1.4 DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA.....	7
1.5 PRAZO DE VALIDADE.....	7
2. FINALIDADE.....	8
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	8
4. DA COMPETÊNCIA.....	8
4.1 DA NOMEAÇÃO.....	10
5. PARTES DA ABNT/NBR.....	10
6. ABREVIATURAS.....	11
7. IMÓVEL AVALIANDO.....	12
7.1 IMÓVEL ABERTO COM ACOMPANHAMENTO DE CHAVEIRO.....	13
8. VISTORIA.....	14
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	14
9.1 SOBRE A EDIFICAÇÃO.....	14
9.2 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO.....	16
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	52
11.1 SOBRE A REGIÃO.....	52
11.2 ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES (RAIO DE 1 KM).....	53
11.3 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS.....	54
11.4 TRÂNSITO LOCAL.....	54
11.5 MAPA DO BAIRRO.....	55
11.6 FOTOS DA RUA.....	56
11.7 FOTOS CIRCUNVIZINHANÇA.....	57

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.

11.8 FRENTE DO IMÓVEL AO LONGO DOS ANOS – GOOGLE MAPS.....	59
12. CONFRONTAÇÕES.....	63
13. MAPA DA LOCALIZAÇÃO.....	64
14. VISTA AÉREA.....	64
15. DADOS DO IMPOSTO – IPTU.....	66
16. METODOLOGIA UTILIZADA.....	67
17. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA.....	68
17.1 R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 01.....	68
17.2 R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 02.....	69
17.3 R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 03.....	70
17.4 R4 – IMÓVEL REFERENCIAL 04.....	71
17.5 R5 – IMÓVEL REFERENCIAL 05.....	72
17.6 R6 – IMÓVEL REFERENCIAL 06.....	73
17.7 R7 – IMÓVEL REFERENCIAL 07.....	74
17.8 R8 – IMÓVEL REFERENCIAL 08.....	75
17.9 R9 – IMÓVEL REFERENCIAL 09.....	76
17.10 R10– IMÓVEL REFERENCIAL 10.....	77
17.11 R11 – IMÓVEL REFERENCIAL 11.....	78
17.12 R12 – IMÓVEL REFERENCIAL 12.....	79
17.13 R13 – IMÓVEL REFERENCIAL 13.....	80
18. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	81
18.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA.....	81
18.2 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS.....	82
18.3 RESULTADO AUFERIDO	84
18.4 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS.....	85
18.5 OS GRÁFICOS.....	86
18.6 DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL.....	87
19. NOTAS.....	88

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.

20. CONCLUSÃO.....	89
21. ANEXOS.....	91
21.1 TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS.....	91
21.2 TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	92
21.3 TABELA DE ROSS-HEIDECKE.....	93
21.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	94
21.5 IPTU.....	97
21.6 TERMO DE ACOMPANHAMENTO DE VISITA.....	98
21.7 MAPA ZONEAMENTO.....	99
21.8 CARTÃO DE IDENTIDADE E REGULARIDADE PROFISSIONAL (CIRP).....	102
21.9 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER.....	103
21.10 ASSINATURA DO PTAM PELO PERITO AVALIADOR.....	104

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITANTE

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

1.1- CATEGORIA

Imóvel Residencial.

1.2- OBJETIVO

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

1.3- DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 23 de Julho de 2026 às 08h30min com o acompanhamento do Sr. Jorlan Sousa Santos, zelador do condomínio.

1.4- DATA DA REFERÊNCIA DA PESQUISA

Agosto de 2026.

1.5- PRAZO DE VALIDADE

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado de venda do imóvel, através de Perícia Judicial em Cumprimento de Procedimento Comum Cível (0004774-46.2024.8.26.0127) que tramita na 3ª Vara Cível Da Comarca de Carapicuíba/SP, referente ao imóvel situado à Estrada do Copiúva, nº 1310, Condomínio Flex Carapicuíba II, apartamento 167, bloco 01, CEP: 06330-000, Vila da Oportunidade, Carapicuíba/SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula 14.101, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Carapicuíba como contribuinte municipal 23232.52.16.0173.01.133.

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – RPH039/2026

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”.

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.

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”.

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.

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.

4.1 – DA NOMEAÇÃO

Em atenção à nomeação ao **EVENTO 189** 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;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico;

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_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.

6. ABREVIATURAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

AC – Ano de construção

ART – Artigo

AT – Área do Terreno

ATC – Área Total Construída

ATT – Área Total do Terreno

C.M² - Custo por Metro Quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

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

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação ou Imóvel em Avaliação

IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano

M² – Metro quadrado

MG – Média geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R1 - Referencial ou imóvel paradigma

RFD – Resultado do Fator de Depreciação

TG – Total geral

VGv – Valor global da venda

VGL – Valor global da locação

VL – Valor da locação

VM – Valor médio

VV – Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de **VALERIA FLEURY**, brasileira, divorciada, contabilista, portadora da cédula de identidade, RG nº 19.645.550-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 139.729.658-50.

O Imóvel Avaliando (IA) está localizado à Estrada do Copiúva, nº 1310, Condomínio Flex Carapicuíba II, apartamento 167, bloco 01, CEP: 06330-000, Vila da Oportunidade, Carapicuíba/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 14.101 registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP, nos seguintes termos:

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 167 (cento e sessenta e sete) localizado no 16º pavimento do Bloco nº 01 (um), integrante do CONDOMÍNIO FLEX CARAPICUÍBA II, situado Estrada do Copiúva nº 1.310, no lugar denominado Vila Sylviânia, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 66,070m², a área comum de 72,889m², na qual está incluída a área de 11,500m², correspondente ao direito ao uso de uma

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.

vaga indeterminada na garagem condominial, simples ou dupla, para o estacionamento de um veículo de passeio, com auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 138,959m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004392 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Inscrição Municipal na Prefeitura de Carapicuíba como contribuinte municipal 23232.52.16.0173.01.133.

7.1 IMÓVEL ABERTO COM ACOMPANHAMENTO DE CHAVEIRO

Em atendimento à determinação judicial para realização de perícia no imóvel objeto da presente ação, foram realizadas algumas tentativas de vistoria no imóvel designado, todas infrutíferas em razão de dificuldades no acesso da unidade.

Diante dessas circunstâncias, foi solicitado, no evento 213 do processo em epígrafe, o acesso à unidade com o acompanhamento de chaveiro, pedido que foi deferido no evento 215. A unidade foi aberta pelo chaveiro Michael Willian Silva Marangon (Chaveiro Dantas 1194363-3477) com acompanhamento do zelador Jorlan Sousa Santos e custas pagas pelo perito 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscritor em companhia do Sr. **JORLAN SOUSA SANTOS**, brasileiro, casado, zelador, portador da cédula de identidade, RG nº 12.784.383-35 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 036.605.865-79, no dia 23 de Julho de 2026 no período da manhã (das 08:30 às 12:40, conforme termo de visita em anexo) sendo conferido os cômodos do imóvel, e verificado a idade do mesmo, analisando o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

9.1 SOBRE A EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA
Área construída	66,070m ²
Posição em relação à rua	16º pavimento
Quantidade de torres / blocos	2
Quantidade de andares / pavimento	16
Quantidade de unidades	268 (duas torres)
Quantidade de subsolo	Não tem
Quantidade de coberturas	Não tem
Idade real	12 anos
Idade aparente	8 anos
Situação da pintura	Em boas condições
Aspecto geral em relação a padrão	Padrão médio
Revestimento da fachada	Pintura tipo látex

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Esquadrias portas	Madeira
Esquadrias janelas	Alumínio branco
Entrada de veículo morador	1
Entrada de veículo visita	Não tem
Entrada de veículo serviço	Não tem
Entrada social de morador	1
Entrada social de visita	Não tem
Entrada social de serviço	1
Portaria	1
Piscina a céu aberto	2 (adulto e infantil)
Piscina coberta aquecida	Não tem
Mercado de conveniência	Não tem
Churrasqueira / espaço gourmet	1
Salão de festas	1
Salão de jogos	1
Bicicletário	Não tem
Pista de caminhada	1
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
Brinquedoteca	Não tem

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9.2 SOBRE A UNIDADE EM AVALIAÇÃO

SALA DE ESTAR (ENTRADA)	
Tipo de piso	Contrapiso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Porta de entrada do apartamento de madeira, apartamento localizado 16º andar, sala dois ambientes no contrapiso, dois pontos de luz no teto, porta balcão de alumínio branco que dá acesso na varanda, acesso da sala para a cozinha sem batente, balcão de alvenaria (cozinha americana). Acesso na sala para o corredor que dá acesso aos dormitórios. Marca de umidade no teto ao entrar na porta de entrada principal, em frente a cozinha.
COZINHA	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Cozinha ao lado da sala, de frente com a porta de acesso do apartamento, um ponto de luz no teto sem lâmpada, apenas com a fiação exposta, piso frio, frontão da pia revestido com cerâmica (três fiadas de piso na altura da pia), pia de alumínio, balcão de alvenaria (cozinha americana) que faz

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.

	divisa com a sala, cozinha e área de serviço no mesmo ambiente (em formato de corredor).
ÁREA DE SERVIÇO	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
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 sem lâmpada, apenas com a fiação exposta, tanque de alvenaria fixo na parede, parede atrás do tanque revestida com acabamento cerâmico, janela de alumínio branco na parede ao lado do tanque, piso frio.
VARANDA	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Guarda corpo de ferro
Acabamento da parede	Textura do lado direito
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Varanda com acesso pela porta balcão de alumínio da sala, varanda com piso frio, guarda corpo de ferro pintado de preto, um ponto de luz no teto.
CORREDOR	
Tipo de piso	Contrapiso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Corredor com acesso pela sala que dá acesso aos dormitórios e banheiro social, um ponto de luz no

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.

	teto sem lâmpada, apenas com a fiação exposta, piso no contrapiso.
BANHEIRO SOCIAL	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex e revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Banheiro social com piso frio, pia cerâmica com coluna, vaso sanitário com caixa acoplada, parede do lado esquerdo com revestimento cerâmico, parede dos fundos com revestimento cerâmico aonde fica localizada a janela, janela de alumínio branco basculante, parede do lado direito com revestimento cerâmico na área de banho, o restante da parede esta com massa corrida e pintura látex, porta de entrada do banheiro de madeira.
DORMITÓRIO UM	
Tipo de piso	Contrapiso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Dormitório um no contrapiso, porta de entrada do quarto de madeira, janela de alumínio branco, um ponto de luz no teto sem lâmpada, apenas com a fiação exposta.
DORMITÓRIO DOIS	
Tipo de piso	Contrapiso

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.

Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Dormitório dois, no contrapiso, porta de entrada do quarto de madeira, janela de alumínio branco, um ponto de luz no teto sem lâmpada, apenas com a fiação exposta. Ponto de umidade abaixo da janela.
DORMITÓRIO TRÊS	
Tipo de piso	Contrapiso
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Dormitório três suíte, no contrapiso, porta de entrada do quarto de madeira, janela de alumínio branco, um ponto de luz no teto sem lâmpada, apenas com a fiação exposta. Marca de umidade na quina do quarto.
BANHEIRO SUÍTE	
Tipo de piso	Piso frio
Estrutura da parede	Alvenaria
Acabamento da parede	Massa corrida e pintura látex e revestimento cerâmico
Acabamento do teto	Massa corrida e pintura látex
Observações gerais	Banheiro da suíte com piso frio, pia cerâmica com coluna, vaso sanitário com caixa acoplada, parede do lado esquerdo com revestimento cerâmico aonde fica localizada a janela, parede dos fundos com revestimento cerâmico, janela de alumínio

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.

	branco basculante, parede do lado direito com massa corrida e pintura látex, porta de entrada do banheiro de madeira.
--	---

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada do condomínio / bloco 1 – Foto realizada com drone



Fachada do condomínio / bloco 1 (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



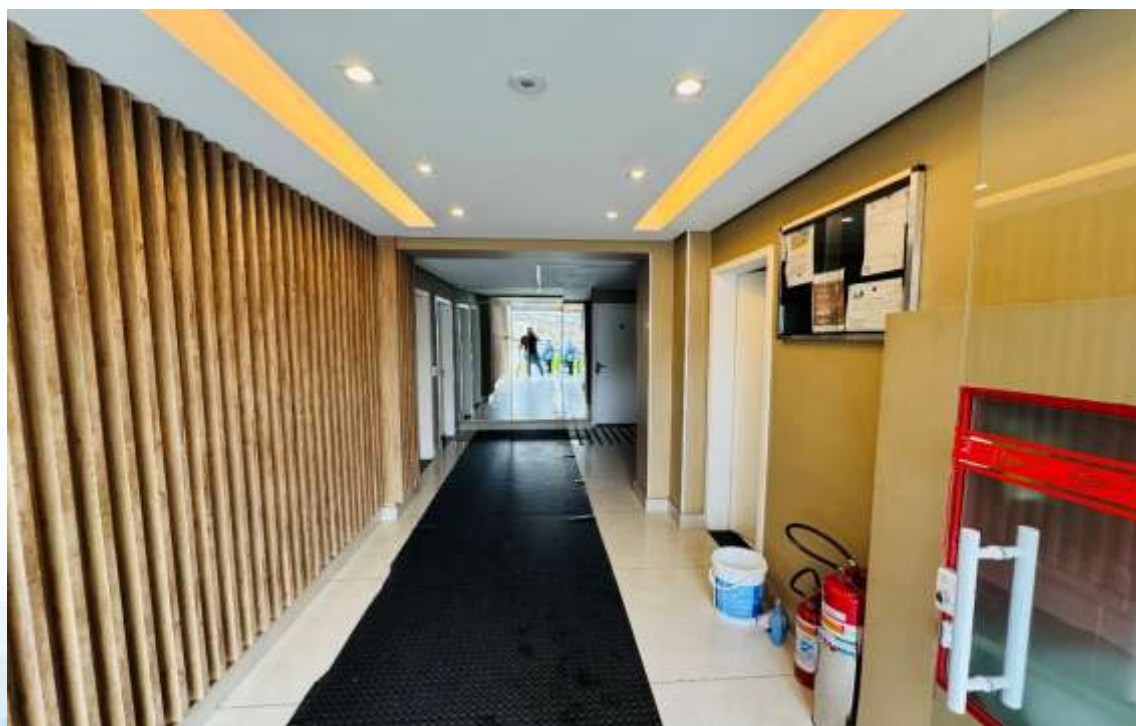
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Fachada do condomínio / bloco 1 (2)



Hall de entrada do bloco

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



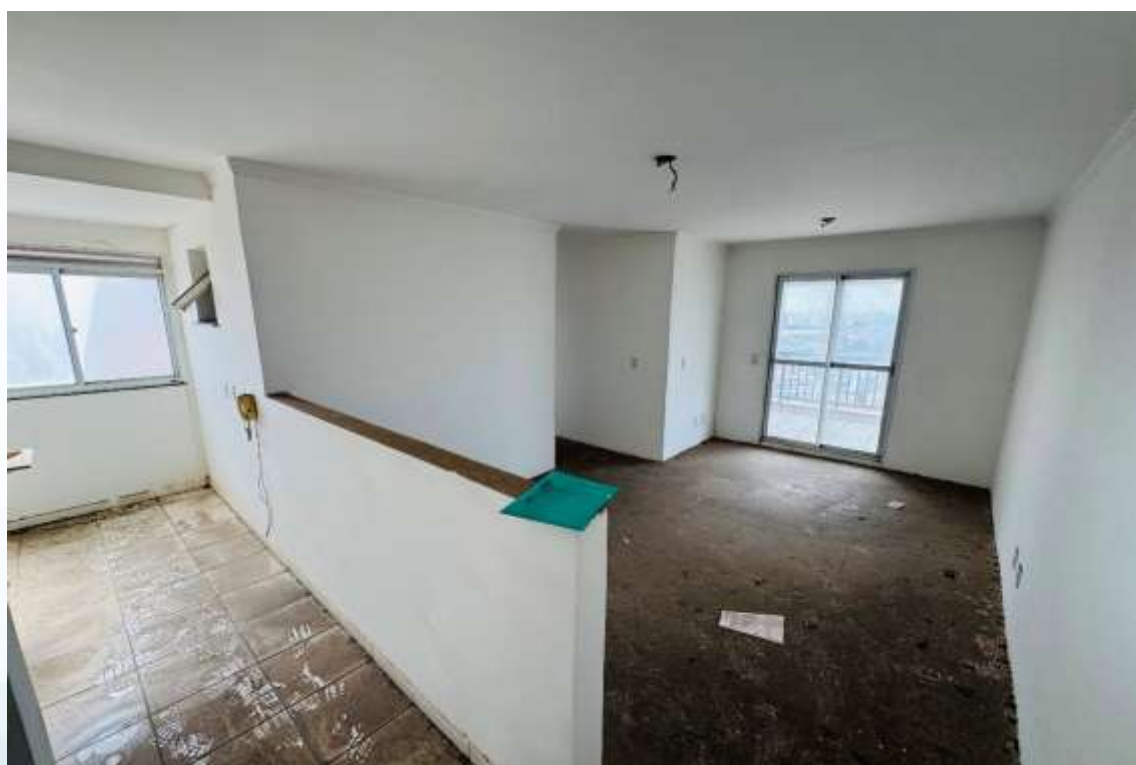
raphael_palanycia@hotmail.com

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 167, bloco 01 (1)



Sala / cozinha

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.



Cozinha (1)



Infiltração em frente a porta de entrada

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



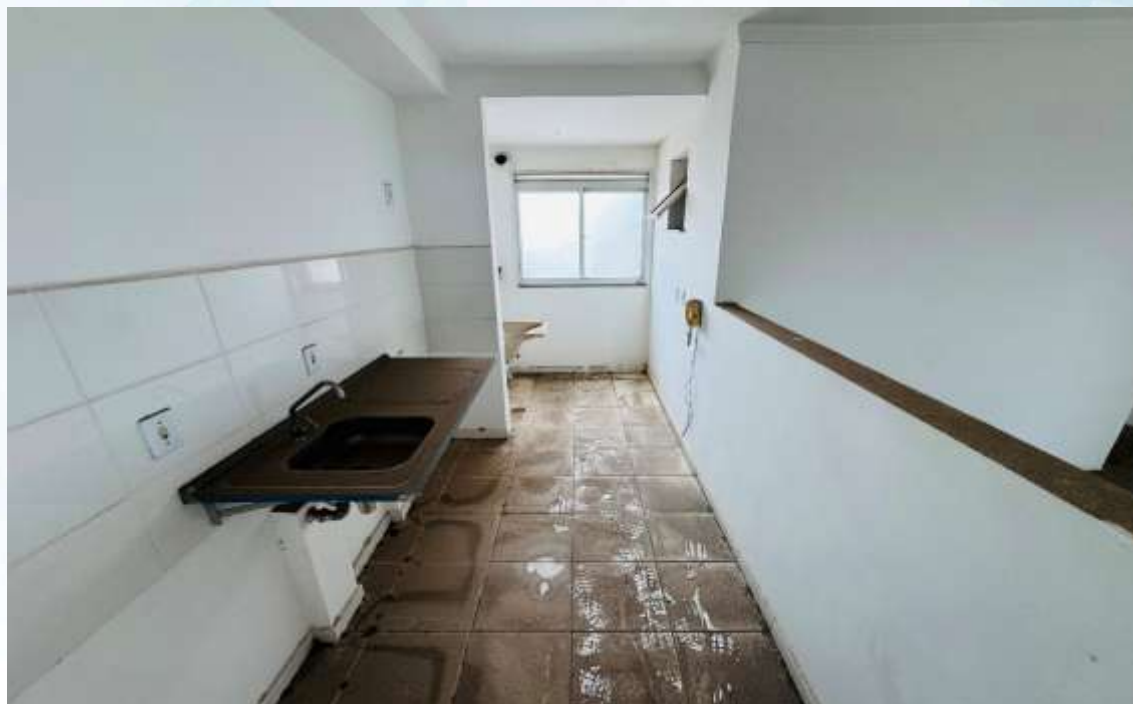
(11) 97191-0118



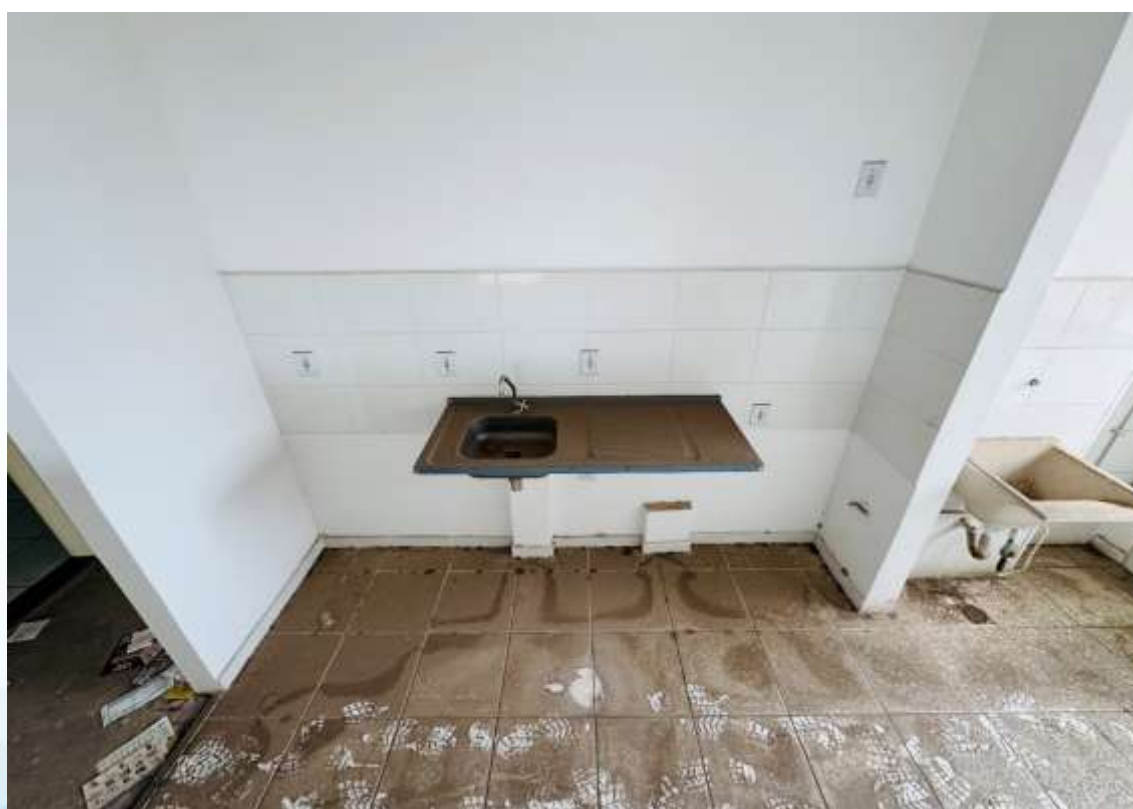
raphael_palanycia@hotmail.com

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_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Cozinha (4)



Cozinha (5)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



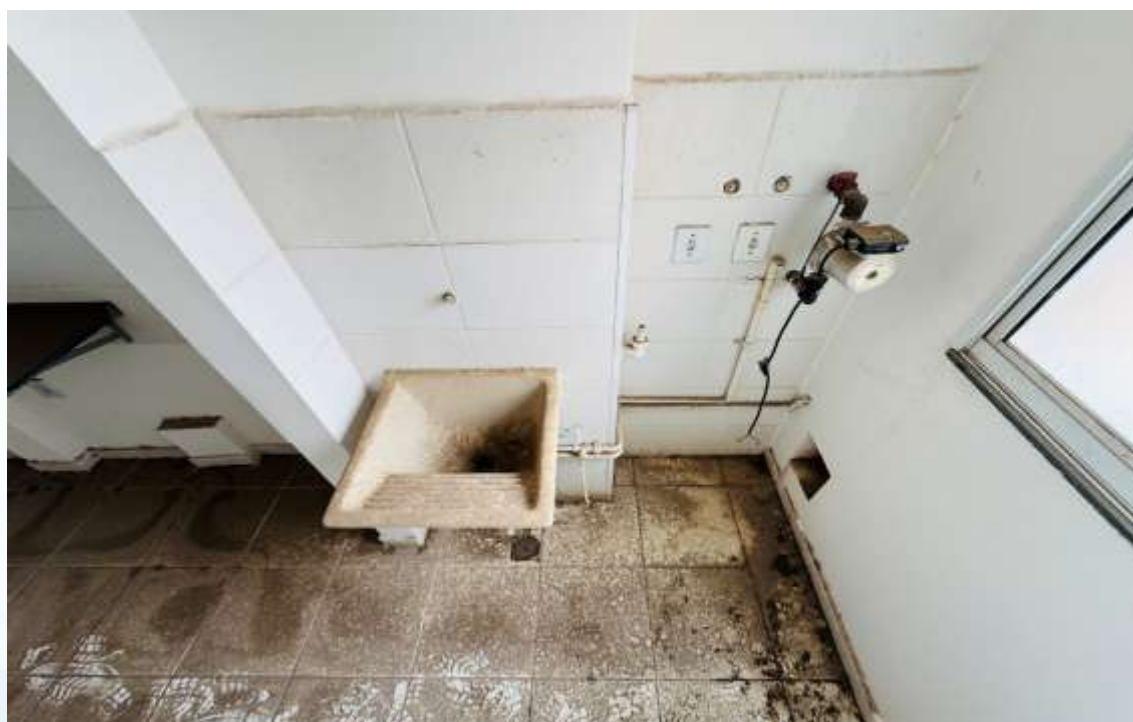
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Área de serviço (1)



Área de serviço (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 de serviço / cozinha



Varanda (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.



Varanda (2)



Varanda (3)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



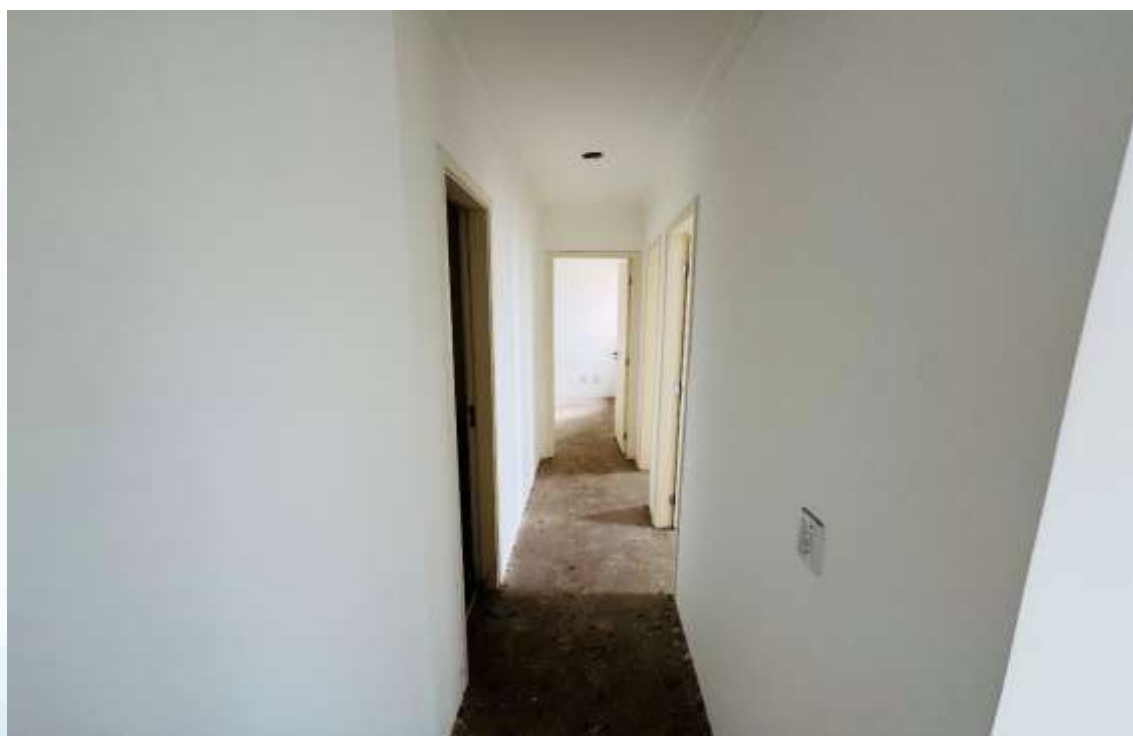
raphael_palancia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Varanda (4)



Corredor

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



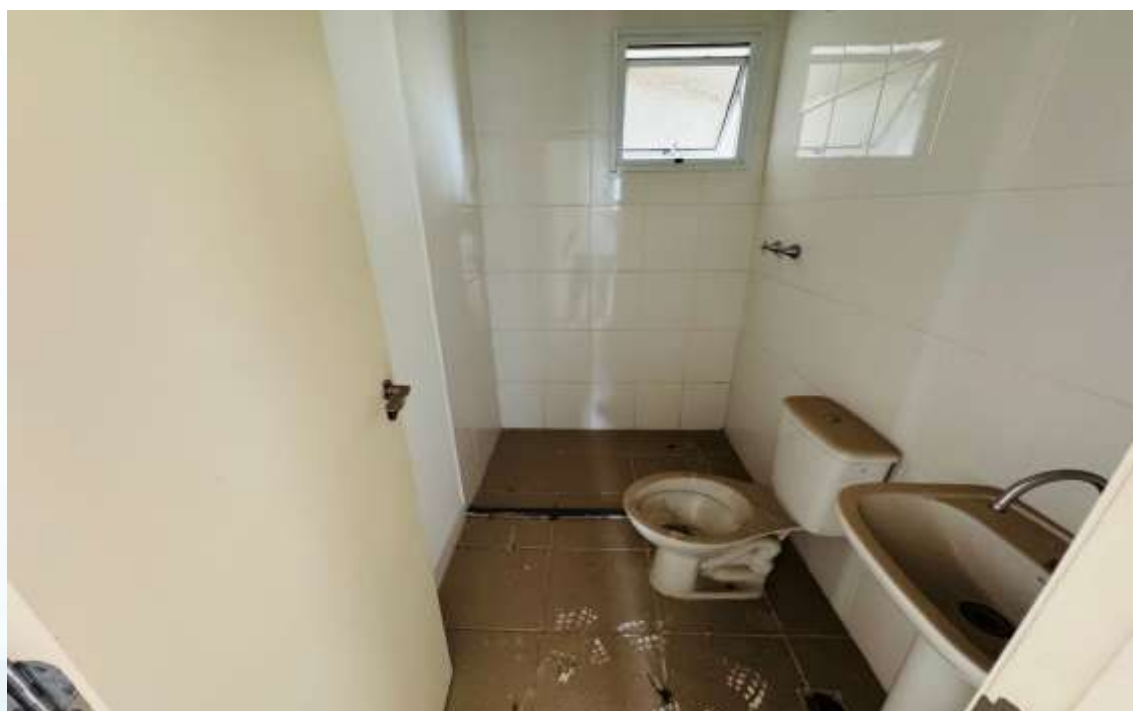
raphael_palanycia@hotmail.com

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



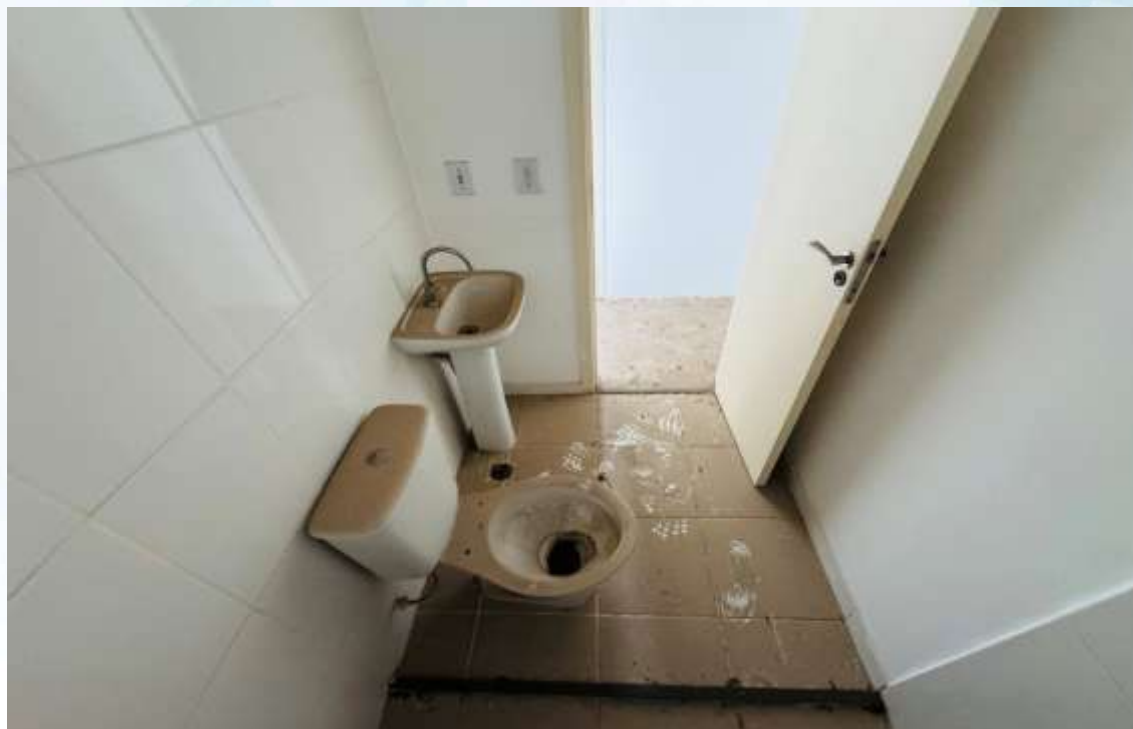
(11) 97191-0118



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)



Dormitório um (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.



Dormitório um (2)



Dormitório um (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.



Dormitório um (4)



Dormitório um (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 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)



Dormitório dois (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 (5)



Dormitório três (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.



Dormitório três (2)



Dormitório três (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.



Dormitório três (4)



Banheiro suíte (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.



Banheiro suíte (2)



Banheiro suíte (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.



Vagas do condomínio (1)



Vagas 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.



Playground (1)



Playground (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.



Quadra poliesportiva (1)



Quadra poliesportiva (2)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



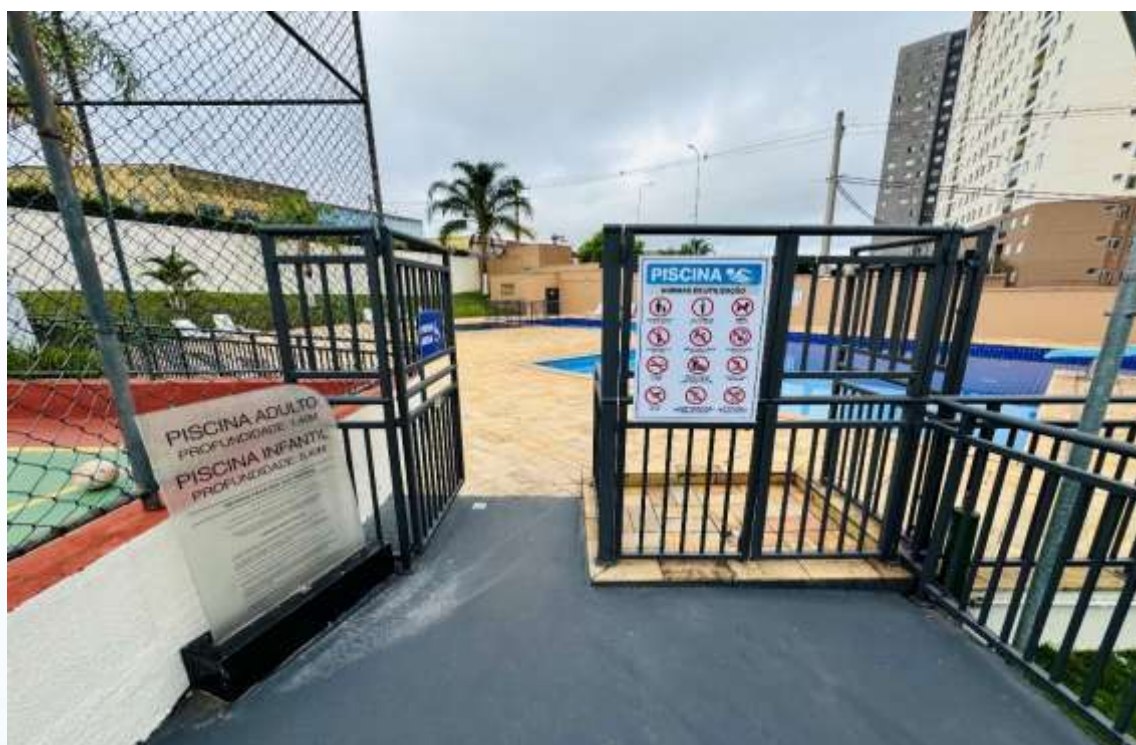
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Quadra poliesportiva e piscina – Foto feita com drone



Piscina (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



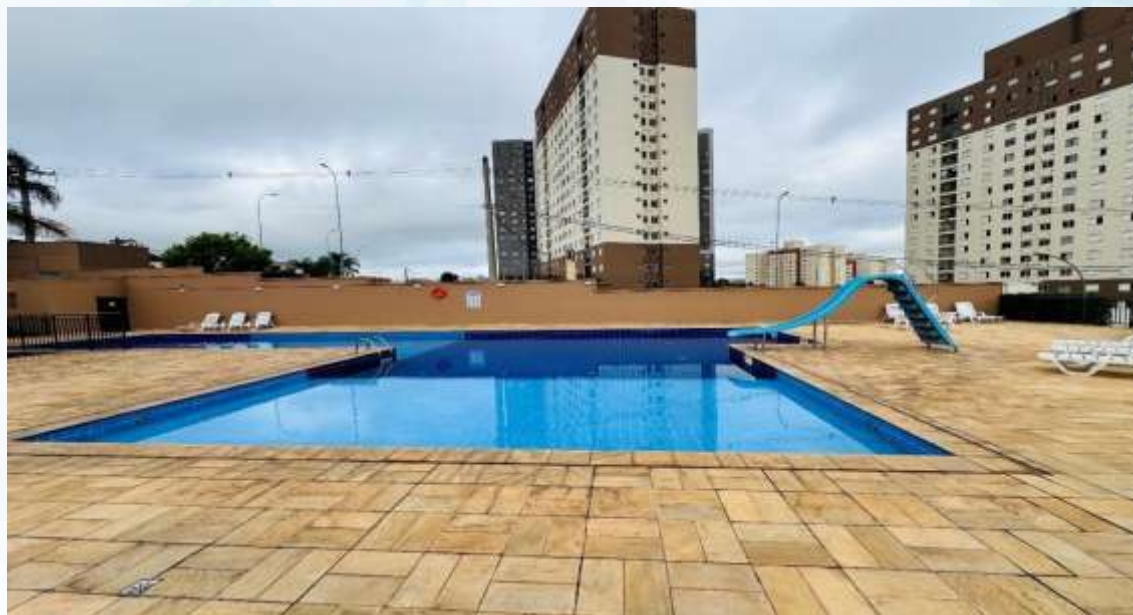
(11) 97191-0118



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.



Piscina (2)



Piscina (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.



Piscina (4)



Piscina (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.



Piscina – Foto feita com drone



Salão de festas (1)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Salão de festas (2)



Fotos aéreas 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.



Fotos aéreas do condomínio (2)



Fotos aéreas 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.



Fotos aéreas do condomínio (4)



Entrada do condomínio Flex Carapicuíba II (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.



Entrada do condomínio Flex Carapicuíba II (2)

11. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Estrada do Copiúva, num quarteirão entre a Rua Tertulina de Souza e a Rua Sidnei Soares de Andrade, região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, local que apresenta características apresentadas nas seguintes tabelas:

11.1 SOBRE A REGIÃO

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

Principal Avenida próxima: Avenida Marginal do Ribeirão

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)

	DISTÂNCIA
Ponto de ônibus	200 metros
Reino Encantado – Buffet infantil	300 metros
Clube SECOR	360 metros
Escola de Futebol Athletico Jandaia	380 metros
EMEI Floresta Encantada	420 metros
Drogasil	430 metros
Supermercado Rossi Carapicuíba	600 metros
Rodoanel Mario Covas	650 metros
Campo do ideal – Campo de futebol	700 metros
Academia Walker Fit Carapicuíba	750 metros
Supermercado Paraná	750 metros
Quadra do Santa Brígida – Campo de Futebol	750 metros
UBS Florispina P Carvalho	800 metros
Parque Santa Brígida	820 metros
Sacolão Gopiuva	850 metros
Posto de Gasolina Rede 7 – Twingo	900 metros
Pré Escola Paraíso das Crianças	900 metros
EMEI Prof Sueli Silva de Vasconcelos	950 metros
McDonald's	950 metros
Atacadão Carapicuíba Gopiuva	1 km
Creche Sergio Zanardi	1 km
Helipark – Heliponto	1 km
Ratos City Skatepark – Pista de skate	1 km
EMEF Prof Noemy Silveira Rudolfer	1 km
Colégio Company Escola particular em Carapicuíba	1 km

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



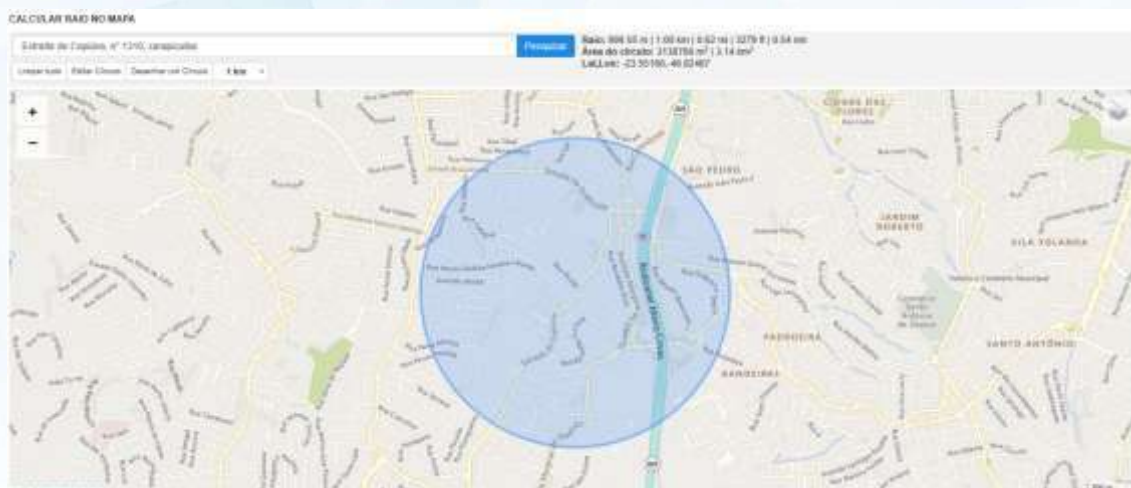
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Extra mercado

1 km



11.3 INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Rua pavimentada

Rede de água e esgoto

Rede de internet

Rede de TV a cabo

Rede elétrica

Rede telefônica

11.4 TRÂNSITO LOCAL

O trânsito local flui em mão dupla.

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.

11.5 MAPA DO BAIRRO



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



Mapa do Vila da Oportunidade, Carapicuíba/SP circulado de vermelho (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.

11.6 FOTOS DA RUA



Estrada do Copiúva (1)



Estrada do Copiúva (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.

11.7 FOTOS CIRCUNVIZINHANÇA



Estrada do Copiúva (1)



Estrada do Copiúva (2)



Estrada do Copiúva (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.



Rua Tertulina de Souza



Estrada do Copiúva (4)



Rua Ervalia

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.

11.8 FRENTE DO IMÓVEL AO LONGO DOS ANOS – GOOGLE MAPS



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Janeiro 2010



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Fevereiro 2011



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Outubro 2013

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 do Copiúva, n° 1310 – Google Maps – Outubro 2015



Estrada do Copiúva, n° 1310 – Google Maps – Agosto 2016



Estrada do Copiúva, n° 1310 – Google Maps – Janeiro 2017

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 do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Maio 2017



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Abril 2018



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Maio 2019

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 do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Junho 2021



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Novembro 2021



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Agosto 2022

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 do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Junho 2023



Estrada do Copiúva, nº 1310 – Google Maps – Março 2024

12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matricula de nº 14.101, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba e fazem parte integrante deste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto satélite localização – GeoCarapicuíba (1)



Foto satélite localização – GeoCarapicuíba (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.

15. DADOS DO IMPOSTO – IPTU

ANO DE REFERÊNCIA	2026
INSCRIÇÃO CADASTRAL	23232.52.16.0173.01.133
NÚMERO DE CADASTRO	1025150
VALOR VENAL DO TERRENO	R\$58.419,30
VALOR VENAL PRÉDIO	R\$193.849,48
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R\$252.268,78
QUADRA	B17
LOTE	61
METRAGEM DO TERRENO	15.797,06
METRAGEM DA ÁREA CONSTRUÍDA	127,45
PROPRIETÁRIO NO IPTU	Valéria Fleury
ENDEREÇO	Estrada do Copiúva, nº 1310, Condomínio Flex Carapicuíba II, apartamento 167, bloco 01, CEP: 06330-000, Vila da Oportunidade, Carapicuíba/SP.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

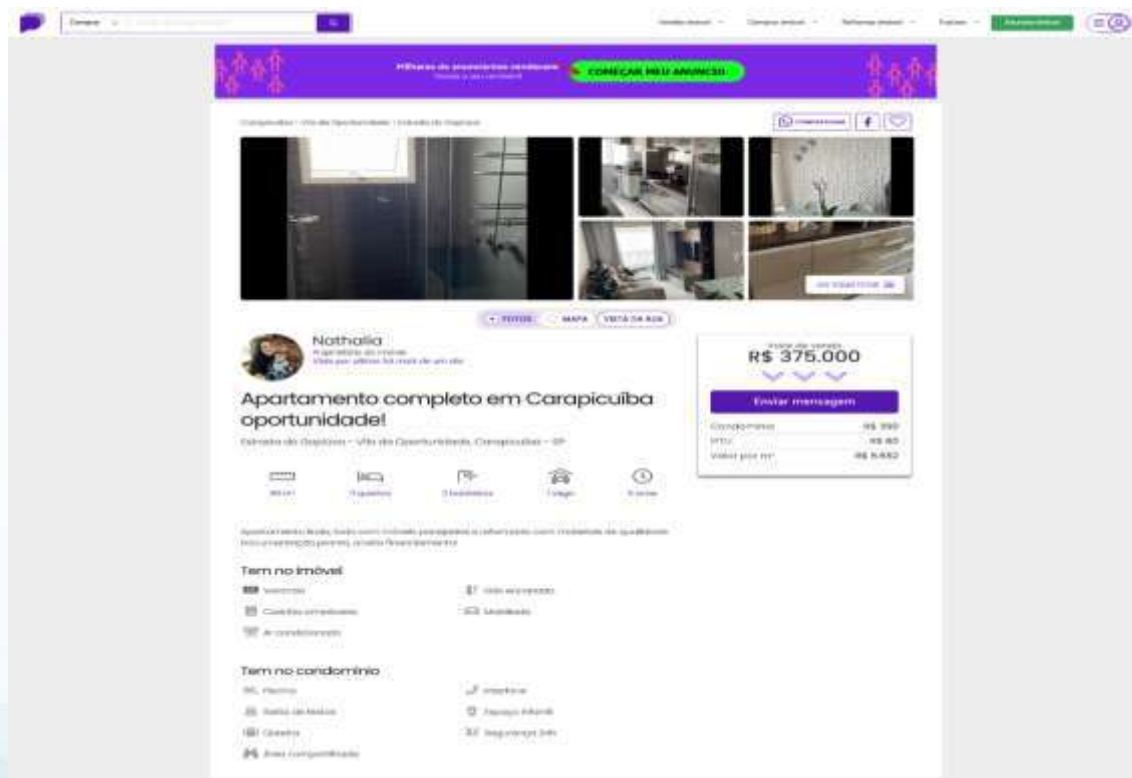
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA

17.1 R1 - IMÓVEL REFERENCIAL 01

Link	https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-vila-da-oportunidade-carapicuibadireto-com-proprietario/863850711218713351
Site	Proprietário Direto
Anunciante	Nathalia
Preço total	R\$375.000,00
Metragem	66 metros
Preço m²	R\$5.681,82
Distância até o IA	Mesmo local



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.3 R3 - IMÓVEL REFERENCIAL 03

Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-66m-3-quartos-1-suite-3035606503.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=7d63297d-d3f4-4bc4-a048-3ada5ed5d304
Site	Imóvel Web
Anunciante	Marzino Consultor de Imóveis
Preço total	R\$385.000,00
Metragem	66 metros
Preço m²	R\$5.833,33
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays a real estate listing on the Imovelweb platform. The main image shows a modern apartment interior with a kitchen, living area, and bedrooms. Below the images, the price is listed as R\$ 385.000,00. The location is identified as Estrada do Cipó, Vila da Oportunidade, Carapicuíba. A map shows the property's location relative to the city center. The listing is for a 66m² apartment with 3 bedrooms, 1 suite, and a balcony. The agent, Marzino Consultor de Imóveis, is listed with a phone number and a 'Contato' 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.

17.5 R5 - IMÓVEL REFERENCIAL 05

Link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-da-oportunidade-carapicuiiba-sp-66m2-id-2900634706/?_gl=1*nd8jx7*_up*MQ..*_gs*MQ..&source=ranking%2Crp&gclid=Cj0KCQjw4orUBhCjARIsAlbF3qz-M9kAk1oKGBY1C2Um1ybF-v81-2DxR8taEO9arKcYelA_BfgydggaAjFVEALw_wcB
Site	Zapimoveis
Anunciante	Marzino Consultor de Imóveis
Preço total	R\$390.000,00
Metragem	66 metros
Preço m²	R\$5.909,09
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays a real estate listing on the ZAP Imóveis website. The listing is for an apartment in Vila da Oportunidade, Carapicuíba-SP. The apartment features 3 bedrooms, a balcony, and a pool. The price is listed as R\$390.000,00. The listing includes several photographs: an interior view of the living room, a view of the balcony, and a view of the pool. A map shows the location of the property. The listing also includes a description in Portuguese, a contact form for the agent, and a section for similar properties.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



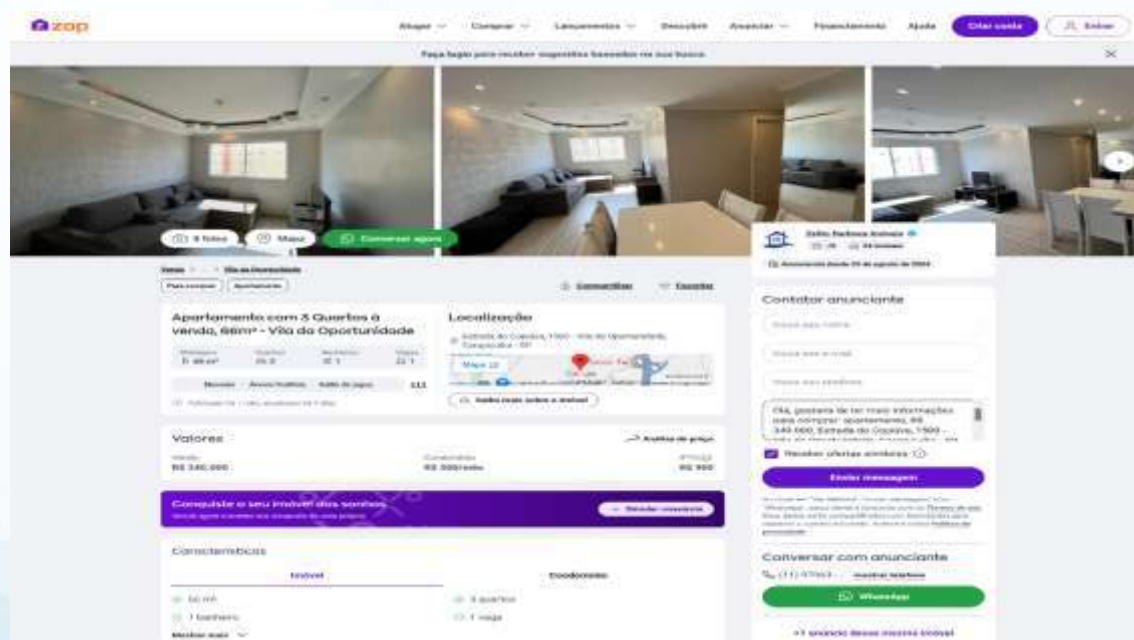
raphael_palanycia@hotmail.com

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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-vila-da-oportunidade-carapicuiiba-sp-66m2-id-2898624882/?_gl=1*10kupab*_up*MQ..*_gs*MQ..&source=ranking%2Crp&gclid=Cj0KCQJw4orUBhCjARIsAlbF3qz-M9kAk1oKGBBy1C2Um1ybF-v81-2DxR8taEO9arKcYeIA_BfgydggaAjFVEALw_wcB
Site	Zapimoveis
Anunciante	Zelito Barbosa Imóveis
Preço total	R\$340.000,00
Metragem	66 metros
Preço m²	R\$5.151,51
Distância até o IA	Mesmo local



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.8 R8 - IMÓVEL REFERENCIAL 08

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuiiba-com-garagem-45m2-venda-RS260000-id-2882405783/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Marzino Consultor de Imóveis
Preço total	R\$260.000,00
Metragem	45 metros
Preço m²	R\$5.777,77
Distância até o IA	Mesmo local

Viva Real

Alugar Compro Lançamentos Descubri Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - Vila da Oportunidade

Garagem 1 45 m² Quartos 2 Cozinha 10 m² Varas 10 m²

Planta: Planta 1x1 - Oportunidade

Localização

Entrada da Copacabana, 130 - Vila da Oportunidade, Carapicuíba - SP

Valores

Venda: R\$ 260.000,00

Aluguel: R\$ 340/mês

Prova: R\$ 50

Contatar anunciante

Marzino Consultor Imobiliária

479 435 Imóveis

Atividade: Atividade 17 de setembro de 2024

Seu nome

Seu e-mail

Seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, R\$ 260.000,00. Entrada R\$ 50.000,00 - 10% do valor.

☒ Receber ofertas similares

[Enviar mensagem](#)

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



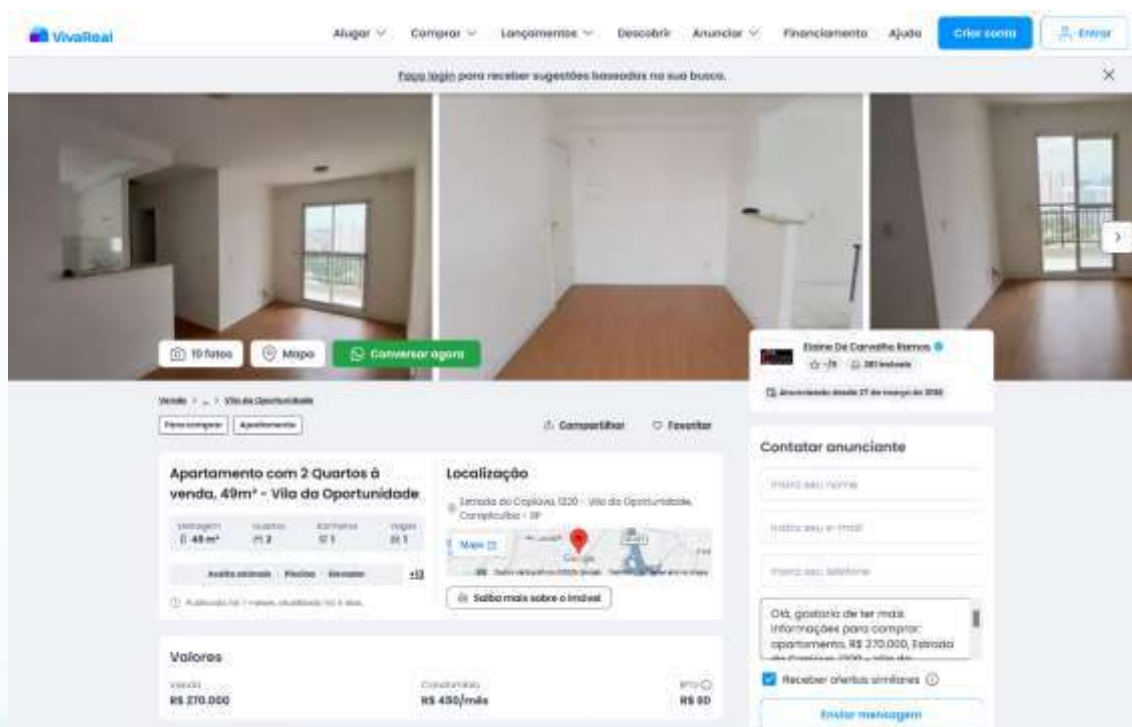
raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.11 R11 - IMÓVEL REFERENCIAL 11

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuiiba-com-garagem-49m2-venda-R\$270000-id-2864627006/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Elaine de Carvalho Ramos – CRECI 121.274-F
Preço total	R\$270.000,00
Metragem	49 metros
Preço m²	R\$5.510,20
Distância até o IA	Mesmo local



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17.12 R12 - IMÓVEL REFERENCIAL 12

Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuiiba-com-garagem-45m2-venda-RS290000-id-2885279302/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	Breder Imobiliaria
Preço total	R\$290.000,00
Metragem	45 metros
Preço m²	R\$6.444,44
Distância até o IA	Mesmo local

The screenshot displays the Viva Real website interface. At the top, there are navigation links for 'Alugar', 'Comprar', 'Lançamentos', 'Descobrir', 'Anunciar', 'Financiamento', and 'Ajuda'. A 'Criar conta' button is visible on the right. Below the navigation bar, a banner shows three photos of the apartment's interior: a kitchen with dark cabinets and a tiled backsplash, a bathroom with a bathtub, and another view of the kitchen. Below the photos, there is a section titled 'Apartamento com 2 Quartos à venda, 45m² - Vila da Oportunidade'. This section includes a map showing the location in Carapicuíba-SP, a list of features (2 bedrooms, 45m², R\$290,000), and a 'Localização' section with a map. To the right of the map, there is a 'Contatar anunciante' section with a form to send a message. The bottom of the page shows the 'Valores' section with the price (R\$290.000), the monthly fee (R\$330/mês), and the IPTU (R\$40).

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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-da-oportunidade-bairros-carapicuiiba-com-garagem-48m2-venda-R\$307500-id-2879764212/?source=ranking%2Crp
Site	Viva Real
Anunciante	MK Prime Imóveis
Preço total	R\$307.500,00
Metragem	48 metros
Preço m²	R\$6.406,25
Distância até o la	Mesmo local

The screenshot displays a Viva Real listing for an apartment in Vila da Oportunidade, Carapicuíba, SP. The listing features a large gallery of photos showing the apartment's exterior, interior, and surrounding amenities like a swimming pool. The text indicates it is a 2-bedroom apartment with 48m² area, priced at R\$307,500. The listing is by MK Prime Imóveis, with a contact form and a 'Falar mais sobre o imóvel' button. The location is marked on a map, and the listing is dated 18 de março de 2024.

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

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

18.1 QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

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

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

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

Página 81 de 104

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Estrada do Copiúva	66	Anúncio	R\$ 375.000,00	11	R\$ (18.750,00)	R\$ 5.397,73
R2	Estrada do Copiúva	66	Anúncio	R\$ 299.000,00	11	R\$ (14.950,00)	R\$ 4.303,79
R3	Estrada do Copiúva	66	Anúncio	R\$ 385.000,00	11	R\$ (19.250,00)	R\$ 5.541,67
R4	Estrada do Copiúva	70	Anúncio	R\$ 445.000,00	11	R\$ (22.250,00)	R\$ 6.039,29
R5	Estrada do Copiúva	66	Anúncio	R\$ 390.000,00	11	R\$ (19.500,00)	R\$ 5.613,64
R6	Estrada do Copiúva	66	Anúncio	R\$ 340.000,00	11	R\$ (17.000,00)	R\$ 4.893,94
R7	Estrada do Copiúva	45	Anúncio	R\$ 250.000,00	11	R\$ (12.500,00)	R\$ 5.277,78
R8	Estrada do Copiúva	45	Anúncio	R\$ 260.000,00	11	R\$ (13.000,00)	R\$ 5.488,89
R9	Estrada do Copiúva	48	Anúncio	R\$ 270.000,00	11	R\$ (13.500,00)	R\$ 5.343,75
R10	Estrada do Copiúva	43	Anúncio	R\$ 270.000,00	11	R\$ (13.500,00)	R\$ 5.965,12
R11	Estrada do Copiúva	49	Anúncio	R\$ 270.000,00	11	R\$ (13.500,00)	R\$ 5.234,69
R12	Estrada do Copiúva	45	Anúncio	R\$ 290.000,00	11	R\$ (14.500,00)	R\$ 6.122,22
R13	Estrada do Copiúva	48	Anúncio	R\$ 307.500,00	11	R\$ (15.375,00)	R\$ 6.085,94

Dados dos imóveis referenciais de venda

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)	
Endereço do IA: Estrada do Copiúva, nº 1330, Condomínio Plex Canapicúba 8, apartamento 267, Bloco 03, CEP: 06330-000, Vila de Oportunidade	Cidade/UF: Canapicúba/SP
Tecido (m²): 66	Idade do IA: 11

Dados do Imóvel em Avaliação (IA)

18.2 QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



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

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

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

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 60 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.397,73
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 4.303,79
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 5.541,67
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.039,29
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 5.613,64
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 4.893,94
0	60	0	Entre regular e reparos simples	D	5	R\$ 5.277,78
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 5.488,89
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 5.343,75
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 5.965,12
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 5.234,69
0	60	0	Regular	C	4	R\$ 6.122,22
0	60	0	Entre novo e regular	B	3	R\$ 6.085,94
Total:						R\$ 71.308,43
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 5.485,26

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

18.3 RESULTADO AUFERIDO

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

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 362.027,41

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.

18.4 GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS

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

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

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

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.5 OS GRÁFICOS



Comparação de valores brutos dos imóveis para venda



Comparação de valores de m² dos imóveis para venda

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_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.

18.6 DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL

A unidade objeto da perícia se encontra em estado de conservação inferior ao esperado, estando no contrapiso, sem instalação de revestimentos e necessitando de reparos e acabamentos, além de apresentar alguns pontos de infiltração. Em razão dessas condições, foi aplicada uma depreciação de 15% (quinze por cento) sobre o valor de mercado estimado, de modo a refletir adequadamente o estado físico do imóvel.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:

R\$362.027,41 - 15% de depreciação = R\$307.723,30

(Trezentos e sete mil, setecentos e vinte e três reais e trinta centavos).

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_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.

20. CONCLUSÃO

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO PARA VENDA:

R\$307.723,30 (Trezentos e sete mil, setecentos e vinte e três reais e trinta centavos).

Valor do m² = R\$4.662,47 (Quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e sete 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 Heideck

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.4 MATRÍCULA DO IMÓVEL

Processo 0004774-46.2024.8.26.0127/SP, Evento 169, nF202, Página 1

Mat. 14101 - Página 1/3 - PROT. 133320

CNM: 148429.2.0014101-58

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 14.101 ficha 01

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 167 (cento e sessenta e sete) localizado no 16º pavimento do Bloco nº 01 (um), integrante do CONDOMÍNIO FLEX CARAPICUÍBA II, situado Estrada do Copiúva nº 1.310, no lugar denominado Vila Sylviânia, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa de 66,070m², a área comum de 72,889m², na qual está incluída a área de 11,500m², correspondente ao direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem condominial, simples ou dupla, para o estacionamento de um veículo de passeio, com auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 138,959m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004392 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 23232.52.16.0173.00.000-1 (em área maior).

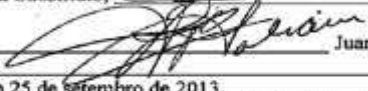
PROPRIETÁRIA: NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.144, 3º andar, conjunto 31/32, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 08.667.760/0001-69.

REGISTROS ANTERIORES: R-01/M-07 de 07/12/2009 (Incorporação de Condomínio registrada sob nº 02/M-07 em 17/06/2010 e Retificação de Memorial de Incorporação averbado sob nº 03/M-07 em 20/01/2011), todos deste Registro.

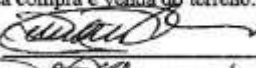
Carapicuíba, 25 de setembro de 2013. O Oficial,  (Juarez Antonio Italiani).

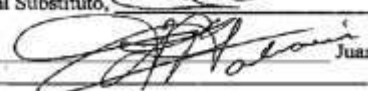
Av-01 em 25 de setembro de 2013.
Verifica-se que a abertura da presente ficha complementar é feita nos termos da averbação nº 180, da matrícula nº 07 deste Registro. (Protocolo nº 27.002 de 28/08/2013).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Oficial,  Juarez Antonio Italiani

R-02 em 25 de setembro de 2013.
Por instrumento particular datado de 21 de junho de 2013, na cidade de São Paulo/SP, e na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, **NORFOLK INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu por venda a fração ideal de 0,004392 do terreno matriculado correspondente a futura unidade autônoma nº 167 do Bloco nº 01 a VALERIA FLEURY, brasileira, divorciada, trabalhadora serviços contábil, RG nº 19.645.550-9-SSP/SP, CPF nº 139.729.658-50, residente e domiciliada na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves nº 1.106, Apto. 32 A, Cohab, nesta cidade, pelo valor de R\$170.000,00, sendo R\$23.244,79 com recursos próprios; R\$2.193,57 com saldo da conta vinculada de FGTS; e o restante financiados pela CEF, sendo R\$7.630,43 o valor da compra e venda do terreno. (Protocolo nº 27.002 de 28/08/2013).

O Oficial Substituto,  Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

Oficial,  Juarez Antonio Italiani

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.

Processo 0004774-46.2024.8.26.0127/SP, Evento 106, INF203, Página 1

Mat. 14101 - Página 2/3 - PROT. 133320

CNM: 148429.2.0014101-58

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **14.101** ficha **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUÍBA/SP

R-03 em 25 de setembro de 2013.
 Por instrumento particular referido no R-02, **VALERIA FLEURY**, já qualificado(os), alienou(aram) fiduciariamente a fração ideal de 0,004392 do terreno matriculado correspondente a futura unidade autônoma nº 167 do Bloco nº 01 a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título, para garantia da dívida no valor de R\$144.561,64 pagável no prazo de 420 meses, com juros à taxa nominal de 8,5101% a.a. e à taxa efetiva de 8,8500% a.a., pelo Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, Origem dos Recursos: SBPE, correspondendo na data do título a R\$1.455,96 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação em 21/07/2013, com prazo de construção de 24 meses. Prazo de Carência para intimação: fica estabelecido o prazo de 60 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 27.002 de 28/08/2013).

O Oficial Substituto, Neri Lucas Miranda Moraes Camelo
 Oficial, Juarez Antonio Italiani

Av-04 em 03 de outubro de 2014.
 Em virtude de ter sido averbada a construção conforme o Auto de Conclusão nº 069/13, datado de 23/12/2013, expedido pela Prefeitura do Município de Carapicuíba, deste Estado, bem como a apresentação da certidão negativa de débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros - CND do INSS nº 088072014-88888657, CEI nº 70.004.85657/71, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 25/03/2014, e tendo registrado a instituição e especificação do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO FLEX CARAPICUÍBA II**", faço constar que a presente ficha complementar passou a constituir **MATRÍCULA nº 14.101**. Ficando a respectiva unidade autônoma devidamente concluída, em virtude da instituição objeto do R-236 e atribuição da unidade conforme **R-346** ambas na matrícula nº 07 deste Registro. (Protocolo nº 33.795 de 24/09/2014).

Oficial, Juarez Antonio Italiani

Av-05 em 10 de abril de 2026.
 Por certidão passada em 11 de março 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 0004774-46.2024.8.26.0127, movida por **CONDOMÍNIO FLEX CARAPICUÍBA II**, CNPJ nº 21.550.270/0001-46, em face de **VALERIA FLEURY**, já qualificada, foi procedida a penhora dos direitos fiduciários mencionados no R-03 desta matrícula referentes ao imóvel matriculado. Valor da dívida: R\$27.375,75. Foi nomeada depositária a executada. (Protocolo nº 133.320 de 12/03/2026).
 selo: 148429321HY000322944JK26I

O Oficial Substituto, Neri Lucas Miranda Moraes Camelo

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. 14101 - Página 3/3 - PROT. 133320

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO E DOU FÉ, (Protocolo nº 133320) que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 14101, 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.14101 - PROTOCOLO: 133320

Emolumentos:	R\$: 45,88	Carapicuíba-SP, - 13 de abril de 2026
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	

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>

Selo: 1484293C3KB000322945FH26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMMPA-8NE9R-T49TE-ZCWEO>

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

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 23232.52.16.0173.01.133	EXERCÍCIO 2026	Nº CADASTRO 1025150	DATA EMISSÃO 18/08/2026	LOTE 61	QUADRA B17
PROPRIETÁRIO VALÉRIA FLEURY					
COMPROSSIONÁRIO					
OCUPANTE					
ÁREA DO TERRENO 15.797,06	TESTADA PRINCIPAL 96,42	ÁREA DA CONSTRUÇÃO 127,45	ÁREA DA CONSTRUÇÃO TOTAL 28.713,20		
VALOR VENAL TERRENO 58.419,30	VALOR VENAL PRÉDIO 193.849,48	VALOR VENAL DO IMÓVEL 252.268,78	ALÍQUOTA 0,50	ISENTO Não	
VALOR TOTAL 1.261,34	MATRICULA DO IMÓVEL	ANO DA CONSTRUÇÃO 2014	TIPO DO IMPOSTO IPTU	TIPO USO IMÓVEL APARTAMENTO	
ENDEREÇO DE ENTREGA ESTRADA DO COPIUVA Nº 1310 APTO 167 - 16º PAV- BLOCO 01 - FLEX II VILA DA OPORTUNIDADE CEP 06330-000 CARAPICUIBA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL ESTRADA DO COPIUVA Nº 1310 FLEX II - BLOCO 01 - APTO 167 16 ANDAR APTO 167 LOTE 61 QUADRA B17 PARQUE JANDAIA CARAPICUIBA SP					

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)

QUALIFICAÇÃO DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA

NOME DO PRIMEIRO ACOMPANHANTE			
Nome	Saulon Sousa Santos		
RG	1278438355	CPF	036.605.865-79
Celular	11 98940-8591	E-mail	
Profissão	Zelador	Estado civil	Casado

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	Entrada da Copiadora, n. 1310, Condomínio
Flores Copiadora II, apto 167, bloco 01, CEP 06330-002, Copiadora	
Área de terreno	Área construída
Idade do imóvel	
Número do processo	0004774-46.2024.8.26.0127

DECLARAÇÃO DE VISITA E VISTORIA

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

Horário de entrada: 08:30 Horário de saída: 12:40

Copieiro 23 de Julho de 2026

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

Página 98 de 104

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.



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

Página 100 de 104

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

Página 101 de 104

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

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

Código de Validação: PCOKGU

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

21.9 CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER

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

Formação acadêmica

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

RAPHAEL PALANYCIA HAMESTER

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 171.174-F

PERITO AVALIADOR - CNAI 43.715



(11) 97191-0118



raphael_palanycia@hotmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

- Inferência estatística – CRECI - PROECCI

Experiência Profissional

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

21.10 ASSINATURA DO PTAM PELO PERITO AVALIADOR

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

Sem mais, este perito avaliador, encerra este laudo contendo **104** laudas, devidamente numeradas.

Cajamar, 19 de Agosto 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