



## Sumário

SOLICITANTE.....	3
OBJETIVO.....	4
NÚMERO DESTA PARECER TÉCNICO.....	4
DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).....	5
PARTES DA ABNT / NBR.....	5
ABREVIATURAS.....	6
PRELIMINARES.....	10
EFEITO.....	10
OBJETO.....	10
VISTORIA.....	10
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	11
CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL.....	11
LOCALIZAÇÃO.....	11
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	17
PÓLOS DE INFLUÊNCIA.....	18
CONFRONTAÇÕES.....	28
DOCUMENTAÇÃO ANEXA.....	28
FOTOS DO I.A - IMÓVEL AVALIANDO.....	29
METODOLOGIA APLICADA.....	42
FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	43
FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	44
FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS POR OFERTA DE VENDA.....	44
FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS POR OFERTA DE LOCAÇÃO.....	49
FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS TIPO TERRENO POR OFERTA DE VENDA.....	51
ÁREA DAS REFERÊNCIAS.....	57
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS.....	58
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS.....	58
HOMOGENEIZAÇÃO.....	58



**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

POSICIONAMENTO DO I.A IMÓVEL AVALIANDO NA TABELA DE DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE.....	66
CONCLUSÃO.....	68

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## SOLICITANTE

PROECCI – Programa de Educação Continuada do Corretor de Imóveis

CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo/SP



Fachada do IA - Imóvel Avaliando

### LOCALIZAÇÃO

Rua Coronel Meireles nº 728  
Vila Lais – São Paulo/SP - CEP 03612-000



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## OBJETIVO

Este **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** do **I.A – Imóvel Avaliando**, sendo imóvel residencial tipo casa de alto padrão, situado na [REDACTED], no bairro [REDACTED], no município de São Paulo/SP, sob o C.E.P nº [REDACTED], devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob IPTU nº [REDACTED] – **ANEXO I** - constando até o presente momento como contribuinte proprietário [REDACTED]

## NÚMERO DESTE PARECER TÉCNICO

**PTAM – CAS 477\* 12/2023**



## **DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)**

**Art. 1º - O exercício da profissão de Corretor de Imóveis no território nacional é regido pelo disposto na Lei 6.530/78.**

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978), assim redigido:

**Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto á comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, N.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006) e N.º 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e, regulamentam a sua forma de elaboração.

## **PARTES DA ABNT / NBR**

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral **“Avaliações de Bens”**

**Parte 1:** Procedimentos gerais;

**Parte 2:** Imóveis Urbanos;

**Parte 3:** Imóveis rurais;

**Parte 4:** Empreendimentos;

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

**Parte 6:** Recursos naturais e ambientais;



## Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

## ABREVIATURAS

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas

**A.C** – Área Construída

**Art.** – Artigo

**A.T.C** – Área Total Construída

**A.T.C/M<sup>2</sup>** – Área Total Construída por Metro Quadrado

**A.T.C.M/M<sup>2</sup>** - Área Total Construída Média Por Metro Quadrado

**A.T.T** – Área Total do Terreno

**A.T.T/M<sup>2</sup>** – Área Total do Terreno por Metro Quadrado

**A.T.T.M/M<sup>2</sup>** - Área Total do Terreno Média por Metro Quadrado

**I.A** - Imóvel em Avaliação e/ou Avaliando

**C.L/%** – Percentual de Coeficiente de Locação

**C.M<sup>2</sup>** - Custo do Metro Quadrado

**C.M.A.C** – Custo Médio da Área Construída

**C.M.A.T** – Custo Médio da Área de Terreno

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

**CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

**Coef** – Coeficiente



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

**CUB** – Custo Unitário Básico – Sinduscon

**E.V/M<sup>2</sup>** - Estoque de Venda Por Metro Quadrado

**F.D.R.H** – Fator de Depreciação Ross-Heidecke

**IPTU** - Imposto Predial, Territorial e Urbano

**M<sup>2</sup>** - Metro quadrado

**M.G** – Média Geral

**NBR** - Normas Brasileiras

**PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**R** – Referenciais

**REF's** – Referências

**R.F.D** – Referência de Fator de Depreciação

**SINAPI/SP- C.A.C.A.P/M<sup>2</sup>** - Custo da Área Construída Alto Padrão Por Metro Quadrado

**Te/M<sup>2</sup>** - Terreno Metragem em Metro Quadrado

**T.G** – Total Geral

**UNID.** – Unidade

**V.A.C** – Valor da Área Construída

**V.A.C/M<sup>2</sup>** – Valor da Área Construída

**V.A.C.M** – Valor da Área Construída Média

**V.A.C.M/M<sup>2</sup>** - Valor da Área Construída Média Por Metro Quadrado

**V.A.I** – Valor Apurado do Imóvel

**V.A.I/M<sup>2</sup>** – Valor do Metro Quadrado Apurado do Imóvel

**V.C.C** – Valor do Custo da Construção



**V.CUB.SP** – Valor do CUB em São Paulo

**V.D** – Valor de Depreciação

**V.G.V** – Valor Geral de Venda

**V.Lo** – Valor de Locação

**V.Lo/M<sup>2</sup>** - Valor de Locação Por Metro Quadrado

**V.L.O** - Valor de Locação em Oferta

**V.L.O/M<sup>2</sup>** - Valor do Metro Quadrado de Locação em Oferta

**V.M** - Valor Médio

**V.M<sup>2</sup>** - Valor do Metro Quadrado

**V.M/M<sup>2</sup>** - Valor Médio do Metro Quadrado

**V.M.A.C/M<sup>2</sup>** - Valor Médio da Área Construída por Metro Quadrado

**V.M.G/M<sup>2</sup>** - Valor Médio Geral do Metro Quadrado

**V.M.T** – Valor Médio do Terreno

**V.M.V.La/M<sup>2</sup>** - Valor Médio de Venda de Lançamento Por Metro Quadrado

**V.M.V/M<sup>2</sup>** - Valor Médio de Venda Por Metro Quadrado

**V.M.V.T** – Valor Médio de Venda do Terreno

**V.M.V.T/M<sup>2</sup>** – Valor Médio de Venda do Terreno Por Metro Quadrado

**V.M.V.La/M<sup>2</sup>** - Valor Médio de Venda de Lançamento Por Metro Quadrado

**V.M.V.Lo/M<sup>2</sup>** - Valor Médio de Venda Locação Por Metro Quadrado

**V.O.A.C/M<sup>2</sup>** - Valor de Oferta da Área Construída por Metro Quadrado

**V.P.I/M<sup>2</sup>** - Valor Projetado do Imóvel Por Metro Quadrado

**V.P.T/M<sup>2</sup>** - Valor Projetado Total Por Metro Quadrado



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

**V.P.T.T** – Valor Projetado Total do terreno

**V.T** – Valor Total

**V.Te** – Valor do Terreno

**V.Te/M<sup>2</sup>** – Valor do Terreno Por Metro Quadrado

**V.T.G** – Valor Total Geral

**V.T.M/M<sup>2</sup>** - Valor do Terreno Médio por Metro Quadrado

**V.T.O.V** – Valor do terreno em Oferta de Venda

**V.V** - Valor de Venda

**V.V.M** – Valor de Venda Médio

**V.V.M<sup>2</sup>** - Valor do Metro Quadrado de Venda

**V.V/M<sup>2</sup>** - Valor de Venda Por Metro Quadrado

**V.V.P.I (0,5%)** – Valor de Venda Projetado do Imóvel (conforme rendimento mensal 0,5% do valor total do imóvel para locação tradicional)

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## PRELIMINARES

### EFEITO

Por solicitação verbal, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração para efeito de **“Valor real de venda do referido imóvel”**.

### OBJETO

O imóvel objeto deste parecer está devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, sob IPTU nº 060.299.0025-0. Sendo imóvel registrado no 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob matrícula nº 86.203 – **Anexo II**.

### VISTORIA

O imóvel foi vistoriado *“in loco”* por este signatário, no dia 07 de dezembro de 2023, no período da manhã. Nessa oportunidade foi conferido o estado em que se encontra o imóvel, como conservação e os acessórios existentes no local. Trata-se de imóvel habitado atualmente por pelo menos 5 pessoas, em estado regular de conservação.

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada, percebemos tratar-se de 1 (um) terreno com **400,00m<sup>2</sup>** (quatrocentos metros quadrados) **de área total**, com testada medindo **10,00m** (dez metros lineares) de frente para a rua; com **40,00m** (quarenta metros lineares) em suas laterais da frente para os fundos; com **10,00m** (dez metros lineares) de fundos; contendo na parte da frente do lote, 1 (uma) casa residencial de alto padrão, com 3 (três) dormitórios (sendo um dormitório do tipo suíte), 2 (dois banheiros); 1 (um) lavabo, 1 (uma) lavanderia, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) sala de jantar, 1 (uma) sala de estar e TV, 1 (um) terraço de frente para a rua com escada lateral de acesso ao quintal e garagem, 1 garagem com 2 (duas) vagas, 1 (um) quintal lateral com pelo menos 4 vagas, 1 (uma) piscina, 1 (uma) edícula nos fundos com 3 (três) ambientes e 1 (uma) área de churrasqueira ao lado da piscina. Totalizando **área total de terreno de 400m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e área construída de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados)**.

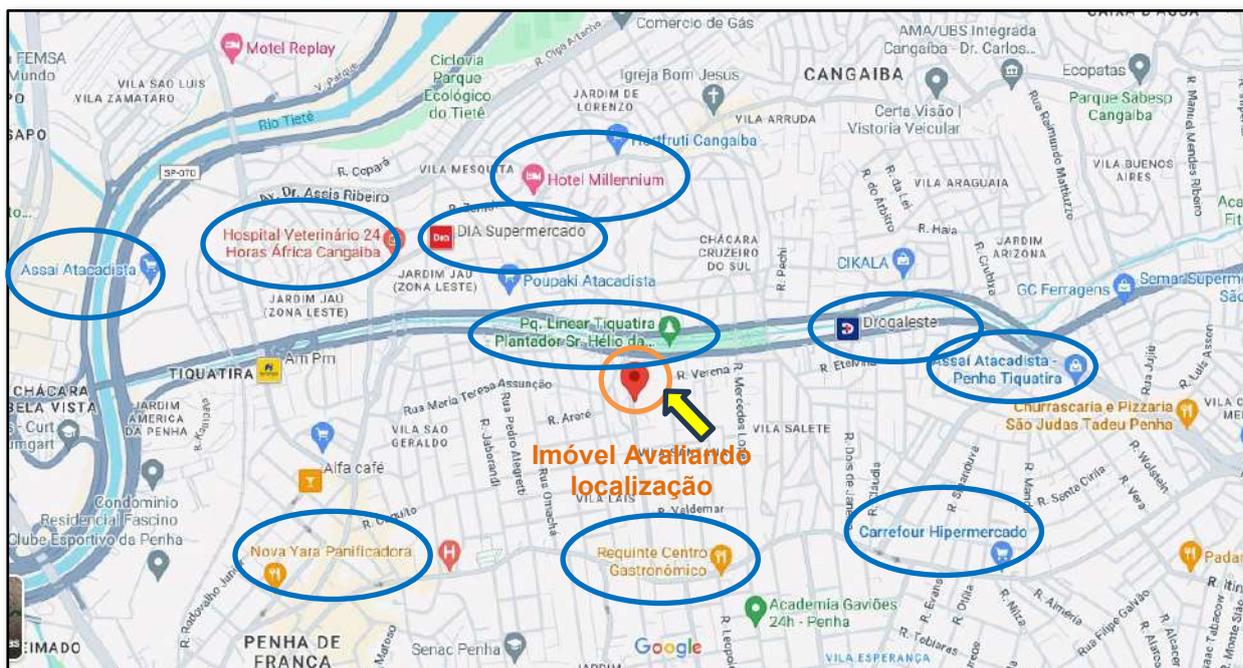
## CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

### LOCALIZAÇÃO

O **I.A – Imóvel Avaliando** está localizado a apenas 300m da Avenida Governador Carvalho Pinto (conhecida popularmente como Avenida Tiquatira), onde está localizado o Parque Linear Tiquatira, com pelo menos 2,5km de extensão e 320.000m<sup>2</sup> de área verde, com inúmeras espécies de árvores e pássaros, centro esportivo, praças, pista de skate, quadras poliesportivas, pista de bicicletas, pista de corrida e caminhada, muito frequentada pelos munícipes locais. Nesta avenida também se encontram a maior diversidade gastronômica da região, com vários bares e restaurantes, além de amplo comércio como padaria, pet shop, drogaria, lojas de móveis planejados, agências de venda automóveis, atacadistas como: Assaí e Poupaki, concessionárias, shopping de veículos, adegas e muitos outros. Também, está localizado a apenas 3km do Parque Ecológico do Tietê, com mais de 14.000.000m<sup>2</sup> de fauna e flora, repleto de opções de lazer, inclusive com lago próprio.



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



01 - GOOGLE MAPS MICRO REGIÃO



2 - PARQUE LINEAR TIQUATIRA – a 300m do I.A

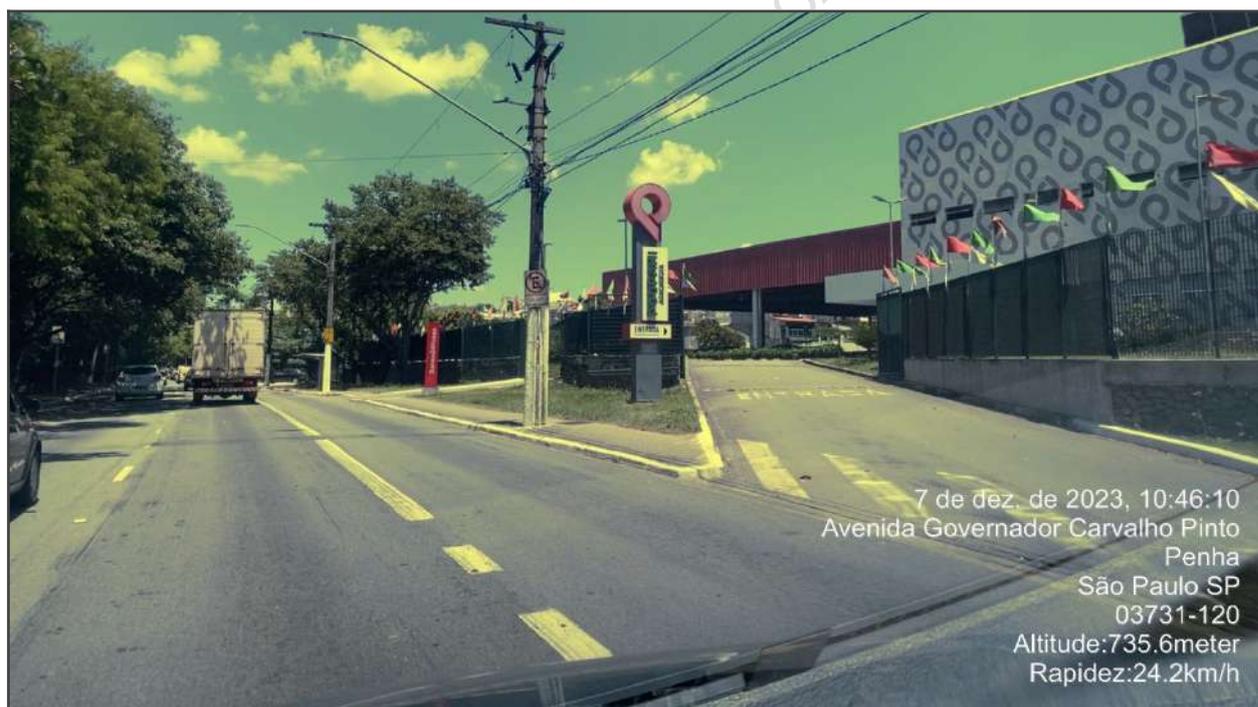


Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



7 de dez. de 2023, 10:04:40  
Rua Reinaldo, 9  
Ermelino Matarazzo  
São Paulo SP  
03624-100  
Altitude: 747.3meter  
Rapidez: 0.5km/h

03 - ASSAÍ ATACADISTA – a 800m do I.A



7 de dez. de 2023, 10:46:10  
Avenida Governador Carvalho Pinto  
Penha  
São Paulo SP  
03731-120  
Altitude: 735.6meter  
Rapidez: 24.2km/h

04 - POUPAKI ATACADISTA – a 500m do I.A



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



05 - AUTO SHOPPING TIQUATIRA – a 800m do I.A



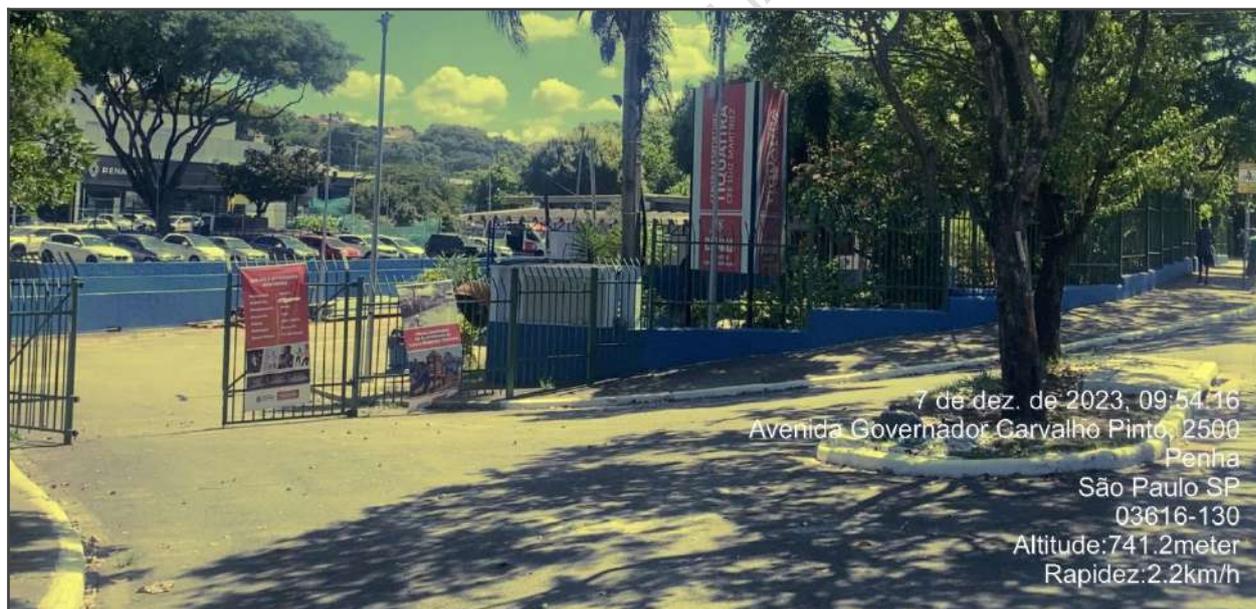
06 - PRAIA DA TIQUATIRA GASTROBAR – a 450m do I.A



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



07 - BOTEÇO DO JUIZ – a 400m do I.A



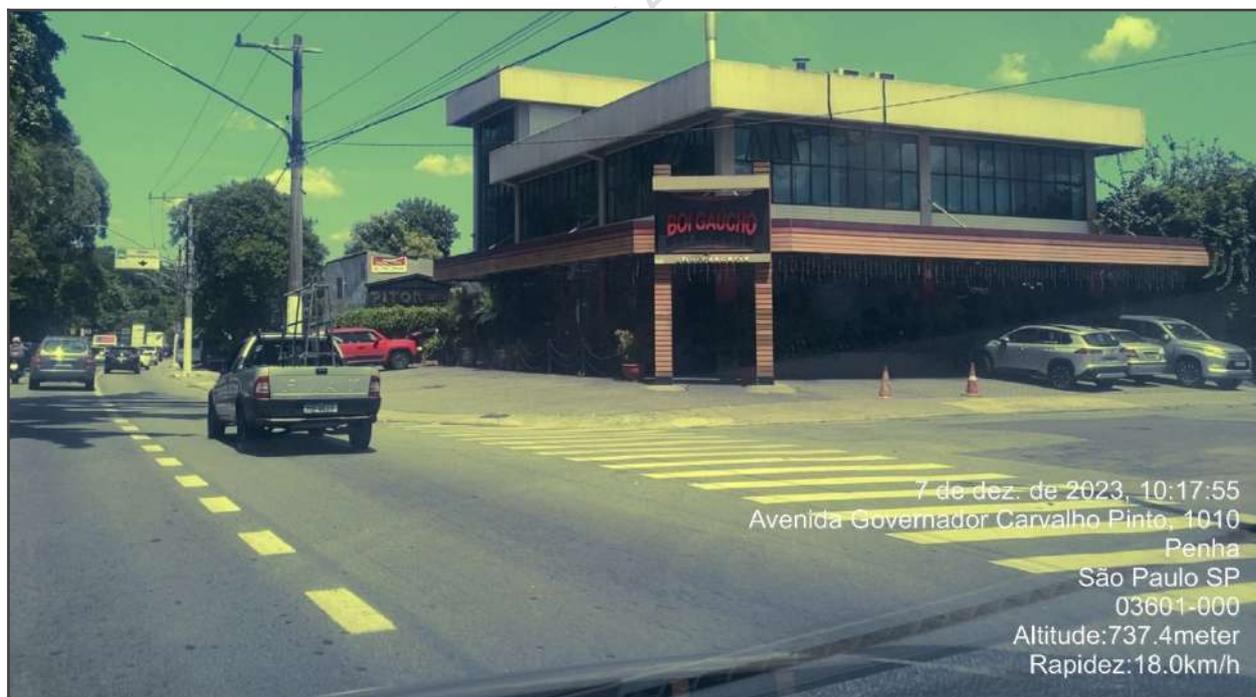
08 - CENTRO ESPORTIVO TIQUATIRA – a 400m do I.A



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



09 - DROGARIA DROGA LESTE – a 380m do I.A



10 - CHURRASCARIA BOI GAÚCHO – a 500m do I.A



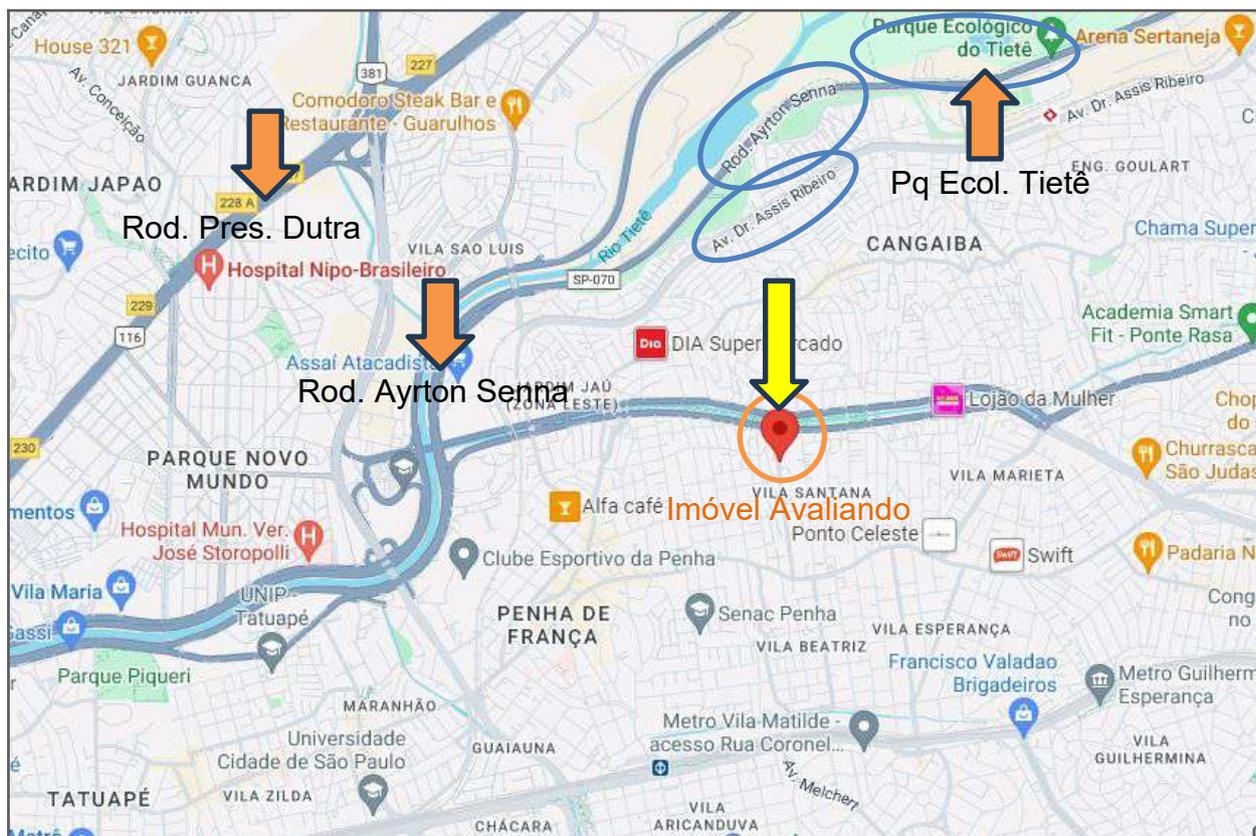
Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



11 - OXXO CONVENIÊNCIA – a 300m do I.A

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel encontra-se em zona urbana totalmente desenvolvida e definida em seu caráter demográfico e mercadológico. Localizado em bairro tradicional da cidade – região da Penha na Zona Leste - onde nota-se ser predominante em seu entorno imóveis do tipo casa térrea, sobrados e condomínios verticais. Conta com áreas verdes em sua volta, praças, parques, canteiros arborizados e todos os acessórios públicos, como transporte coletivo municipal e intermunicipal, coleta de lixo, água potável, energia elétrica, rede de telefonia, rede de cabeamento para transmissão de dados tipo banda larga, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, sistema de escoamento de águas pluviais, gás canalizado e total pavimentação asfáltica e calçamento. Local dotado de segurança pública e ronda policial, ; seus arredores contam com escolas particulares, diversos bares e restaurantes, loja de conveniência, praças e padarias. Tem rápido acesso as principais avenidas locais como Avenida Governador Carvalho Pinto; Av. Assis Ribeiro e Av. São Miguel. Também com acesso direto às Rodovias Ayrton Senna e Presidente Dutra. Conforme imagem que segue.



12 – GOOGLE MAPS – PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO PRÓXIMAS AO I.A

## PÓLOS DE INFLUÊNCIA

São os pontos comerciais, turísticos e acessórios públicos importantes que estão próximos do I.A e contribuem à sua valorização

### Parque Linear Tiquatira Engenheiro Werner Eugênio Zulauf

Localizado na Avenida Governador Carvalho Pinto, á 300m do **I.A – Imóvel Avaliando**, na região da Penha. O parque conta com diversas espécies de flora, incluindo muitas espécies de árvores nativas da Mata Atlântica. Algumas das espécies presentes no local são jequitibá, imbaúba, ingá, pitangueira e jacarandá. Na área do parque funciona um Clube Escola (SEME), o Clube da Comunidade (CDC) que cuida de um campo de futebol, e o Centro Esportivo Luiz Martinez em uma área de 20 mil metros quadrados que possui uma ótima estrutura com diversos aparatos para auto exercício, além de uma brinquedoteca, um campo de futebol aberto, duas canchas de bocha, uma quadra



**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

adaptada, duas salas de ginástica e uma sala de musculação com orientação profissional.



13 – PARQUE LINEAR TIQUATIRA – à 300m do I.A



14 – VISTA INTERNA DO PARQUE



15 – UMA DAS QUADRA DO PARQUE



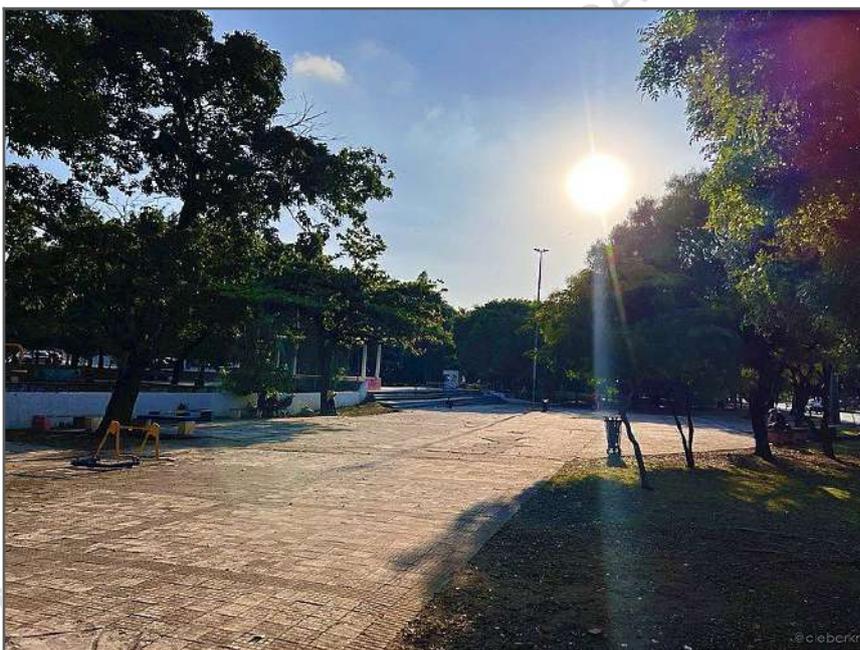
16 – APARELHOS DE ATIVIDADE FÍSICA E MUSCULAÇÃO NO PARQUE



17 – PISTA DE SKATE DO PARQUE



18 – PISTA DE PASSEIO E CAMINHADA DO PARQUE



19 - PRAÇA DE EVENTOS DO PARQUE

### **Parque Ecológico do Tietê - Núcleo Engenheiro Goulart**

O Parque Ecológico do Tietê é um parque e uma área de proteção ambiental localizada na várzea do Rio Tietê, sob administração da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente (SIMA), do Governo do Estado de São Paulo. Também conhecido como Núcleo Eng. Goulart.

O núcleo Engenheiro Goulart com 14 milhões/m<sup>2</sup>, fica situado na Zona Leste da cidade de São Paulo, nas margens da Rodovia Ayrton Senna sentido SP/Rio, altura do km 15,5 (acesso pelo km 17). Possui trilha para caminhadas, Centro de Educação Ambiental, Centro Cultural, Museu do Tietê, Biblioteca, Palco para Shows, 5 quadras poliesportivas, 17 campos de futebol, playgrounds, áreas de ginásticas, quiosques com churrasqueiras, aluguel de pedalinhos e bicicletas.



20 – VISTA AÉREA DO PARQUE ECOLÓGICO DO TIETÊ



21 – PISTA DE CAMINHADA E CICLISMO DO PARQUE ECOLÓGICO



**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



22 – PEDALINHO DO PARQUE ECOLÓGICO



23 – ÁREA DE CHURRASCO E PICNIC NO PARQUE ECOLÓGICO



24 – PISCINAS DO PARQUE ECOLÓGICO



25 – TRENZINHO DO PARQUE ECOLÓGICO

## Bares e Restaurantes

O **I.A – Imóvel Avaliando** está entre os melhores bares e restaurantes da região, que oferecem gastronomia diversificada para todos os perfis de público, movimentando o comércio gourmet do bairro e entorno com grande presença do público durante o dia e noite. Abaixo selecionamos umas das melhores opções no entorno do I.A.



26 – RESTAURANTE TIQUATIRÃO – a 200m do I.A



27 – DUNAS BAR PIZZA FRITA – a 200m do I.A



**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



28 – CHURRASCARIA BOI GAÚCHO GRILL – a 500m do I.A

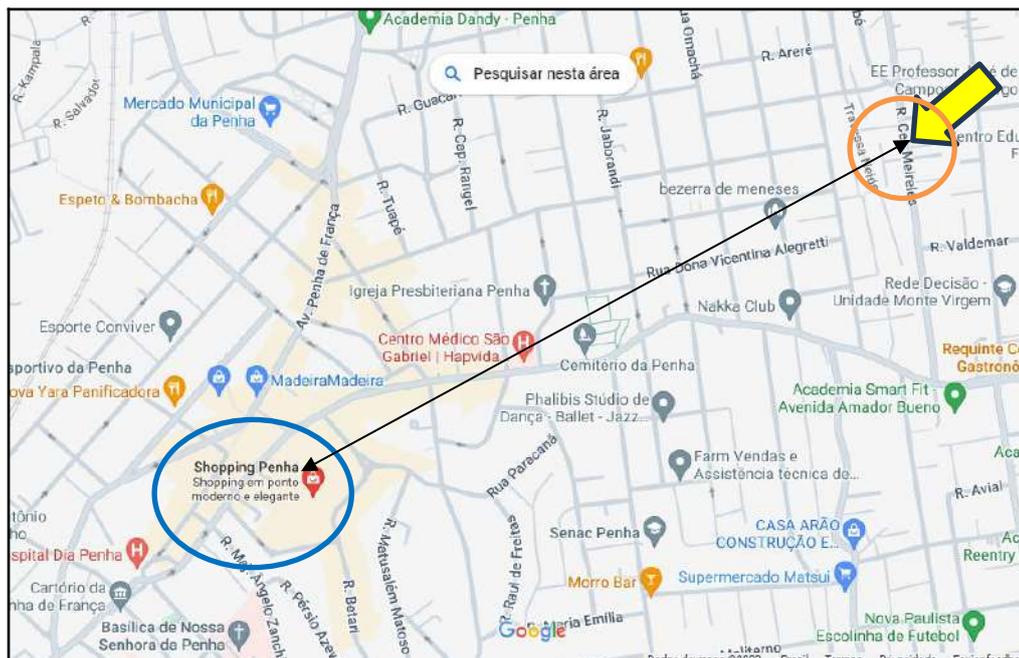


29 – RESTAURANTE PANELÃO DO NORTE – a 300m do I.A

PTAM - PARAC

## Shopping Center

Referido imóvel se encontra a apenas 1,5Km do Shopping Center Penha, o maior e mais frequentado shopping da região, que conta com a presença de inúmeras marcas internacionais de moda e gastronomia, além de grandes marcas nacionais e ótimas opções de lazer e entretenimento como suas salas de cinema e parque de diversões indoor. Conforme foto abaixo:



30 – GOOGLE MAPS – DISTÂNCIA DO I.A PARA O SHOPPING PENHA 1,5Km



31 – FACHADA SHOPPING PENHA



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas nos termos da Matrícula nº 86.203, registrada no 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – **ANEXO II**. Possíveis alterações poderão estar contidas nas averbações destes documentos.

## DOCUMENTAÇÃO ANEXA

**Anexo I** – Certidão de Cadastramento Imobiliário

**Anexo II** – Matrícula Imobiliária – 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## FOTOS DO I.A - IMÓVEL AVALIANDO



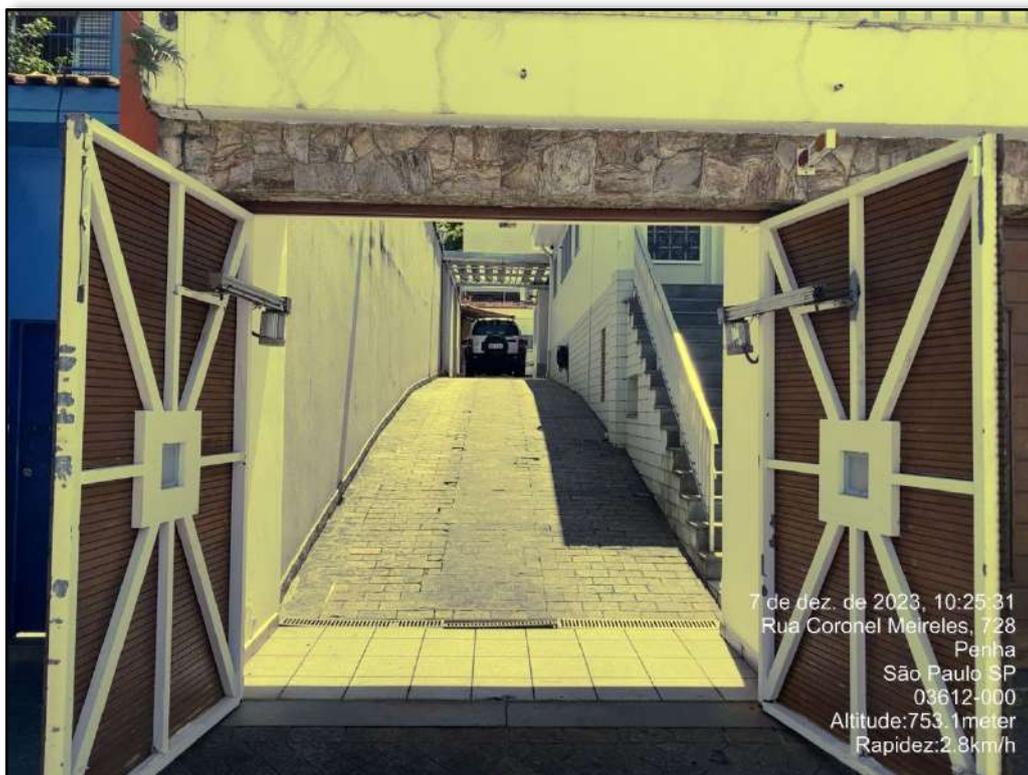
32 – FACHADA



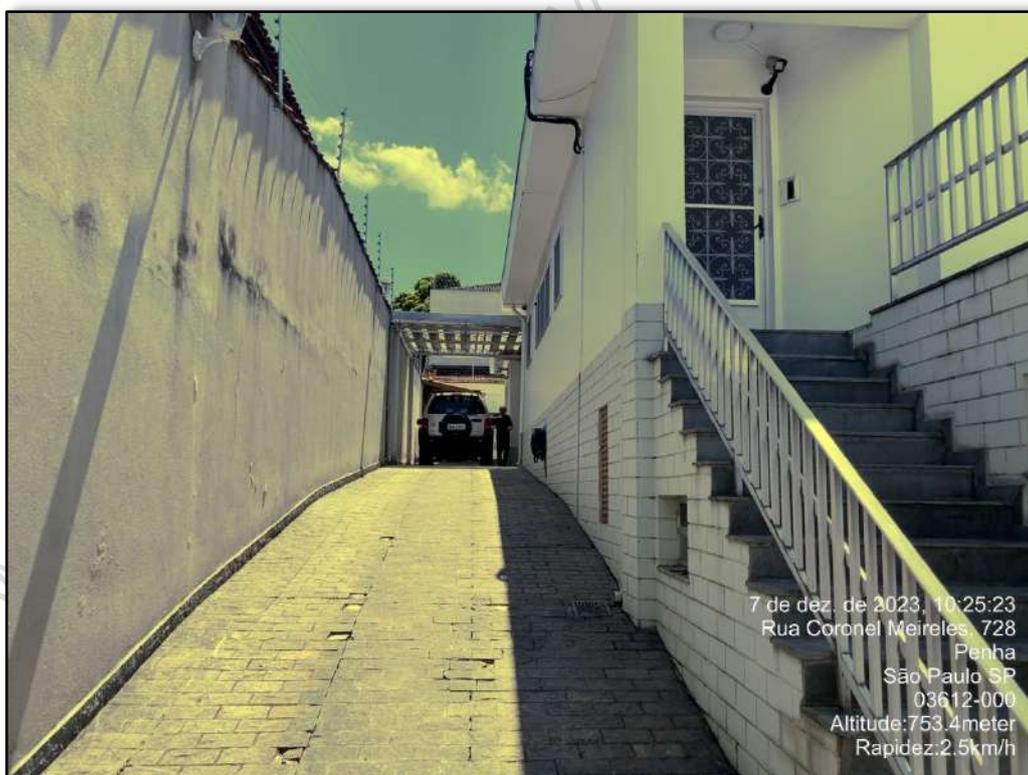
33 - GARAGEM



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



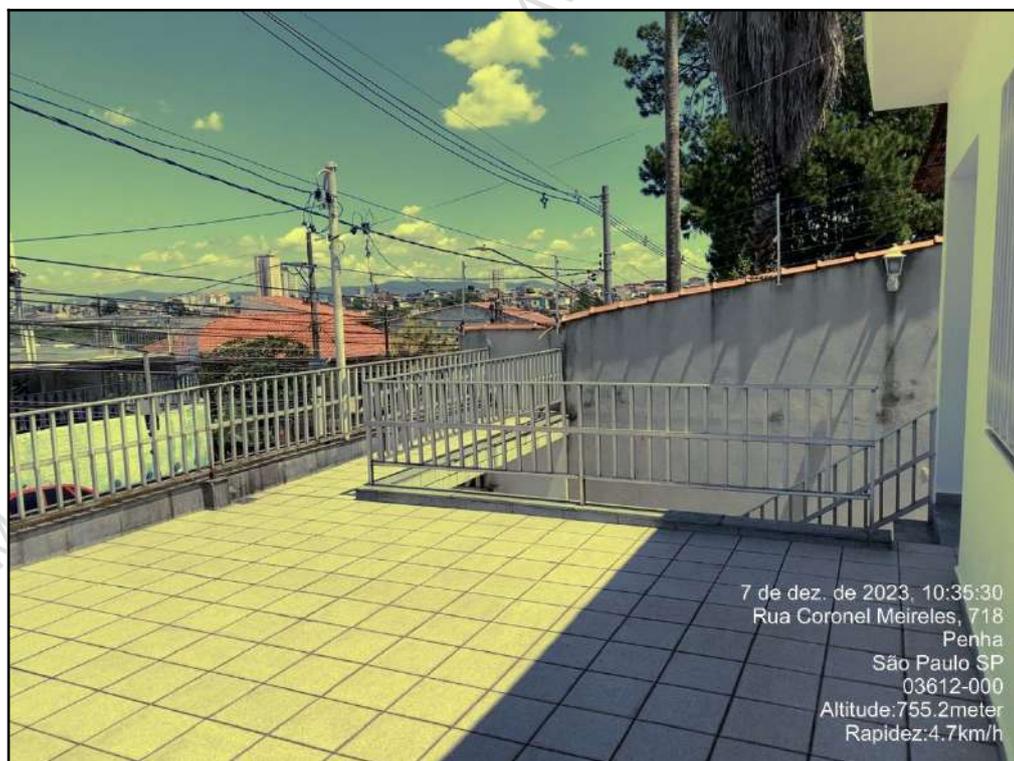
34 – ENTRADA LATERAL



35 – QUINTAL LATERAL - ENTRADA



36 – ACESSO DO QUINTAL LATERAL PARA TERRAÇO E GARAGEM



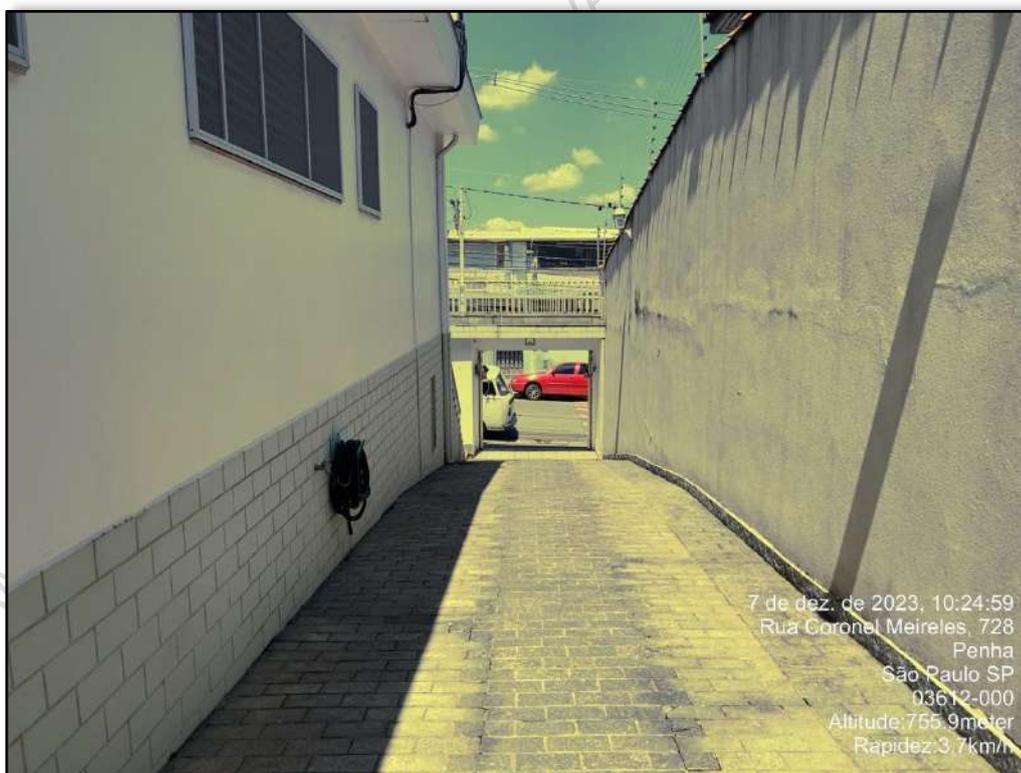
37 – TERRAÇO – VISTA 1



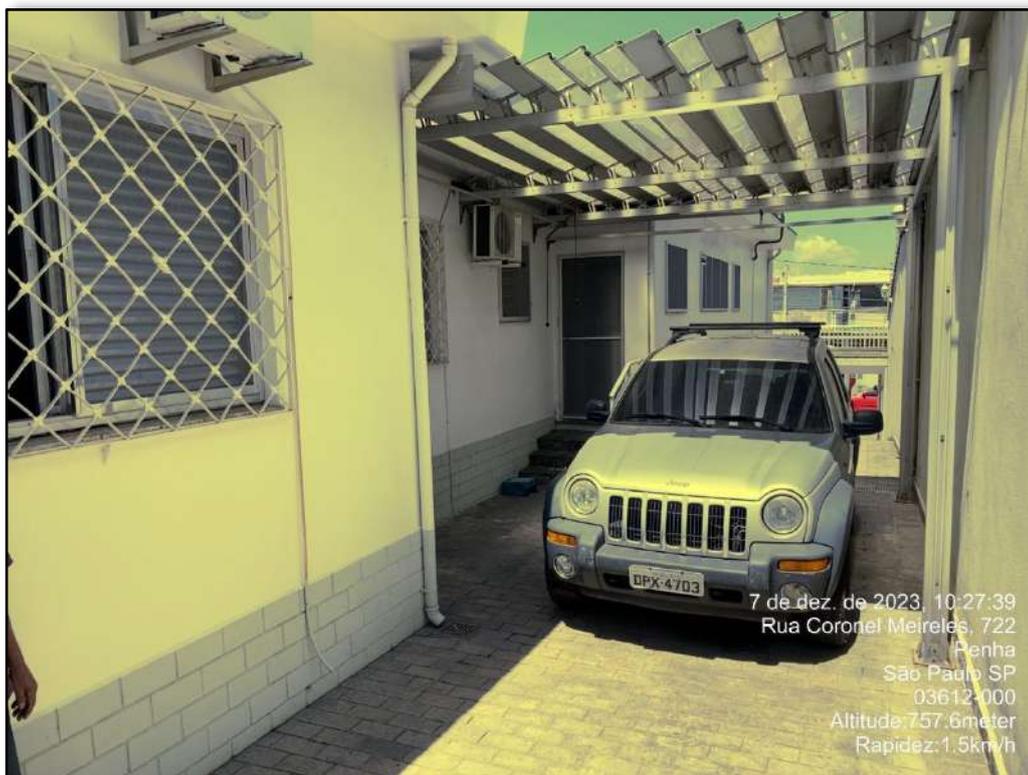
Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



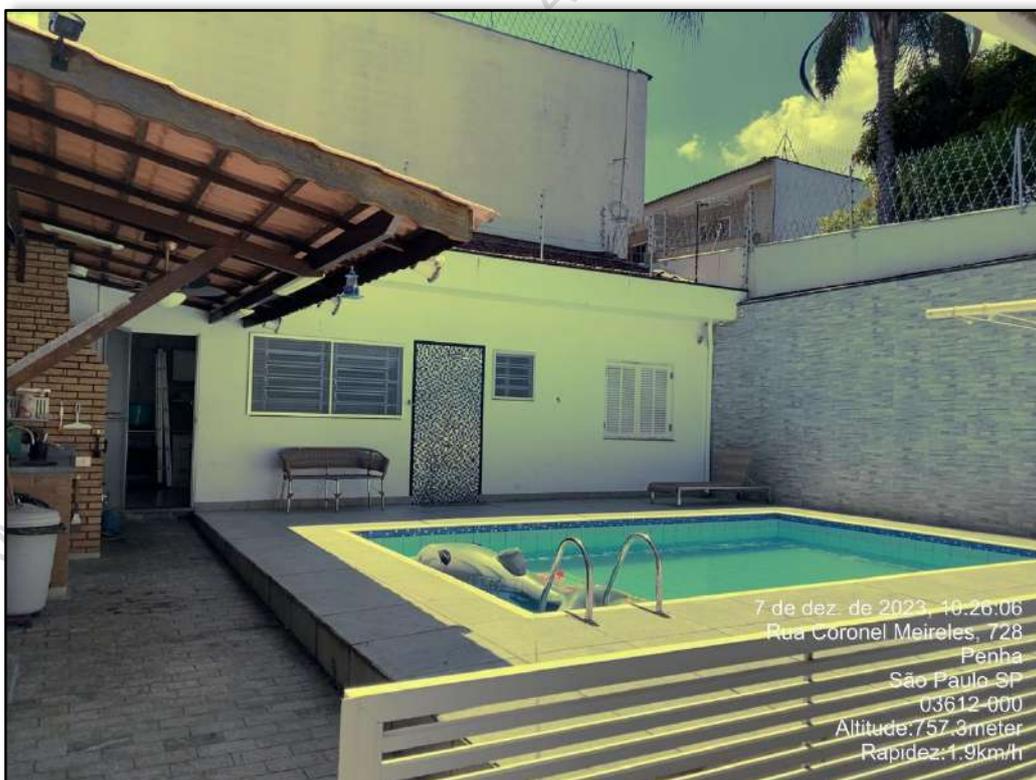
38 – TERRAÇO – VISTA 2



39 – QUINTAL LATERAL VISTA INTERNA 1



40 – QUINTAL LATERAL VISTA INTERNA 2



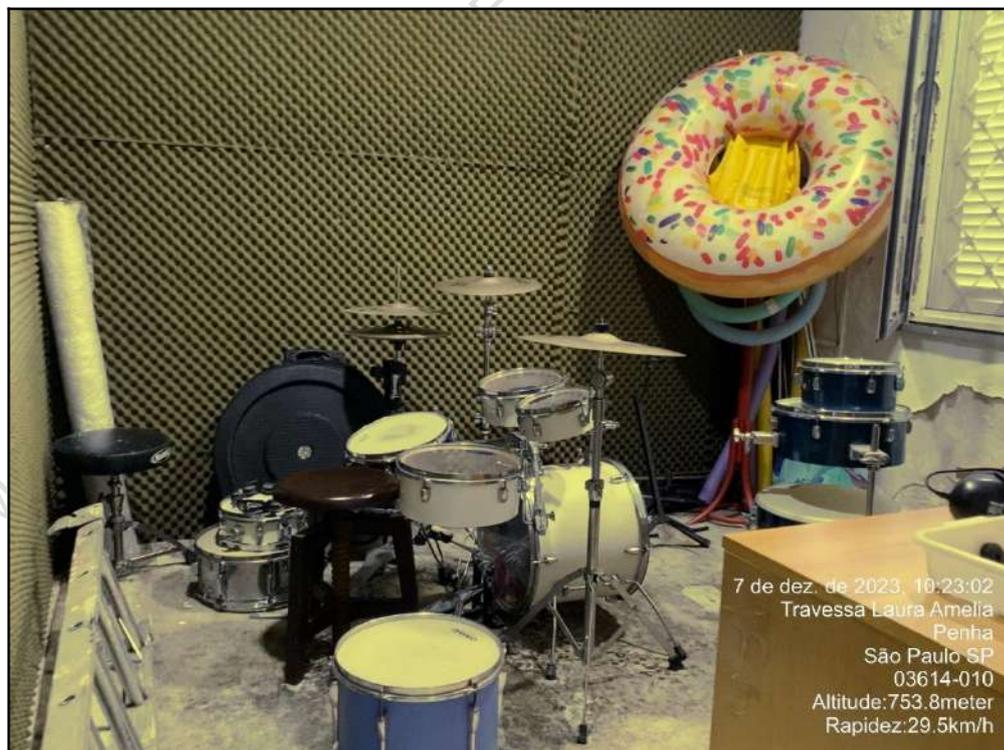
41 – PISCINA – VISTA 1



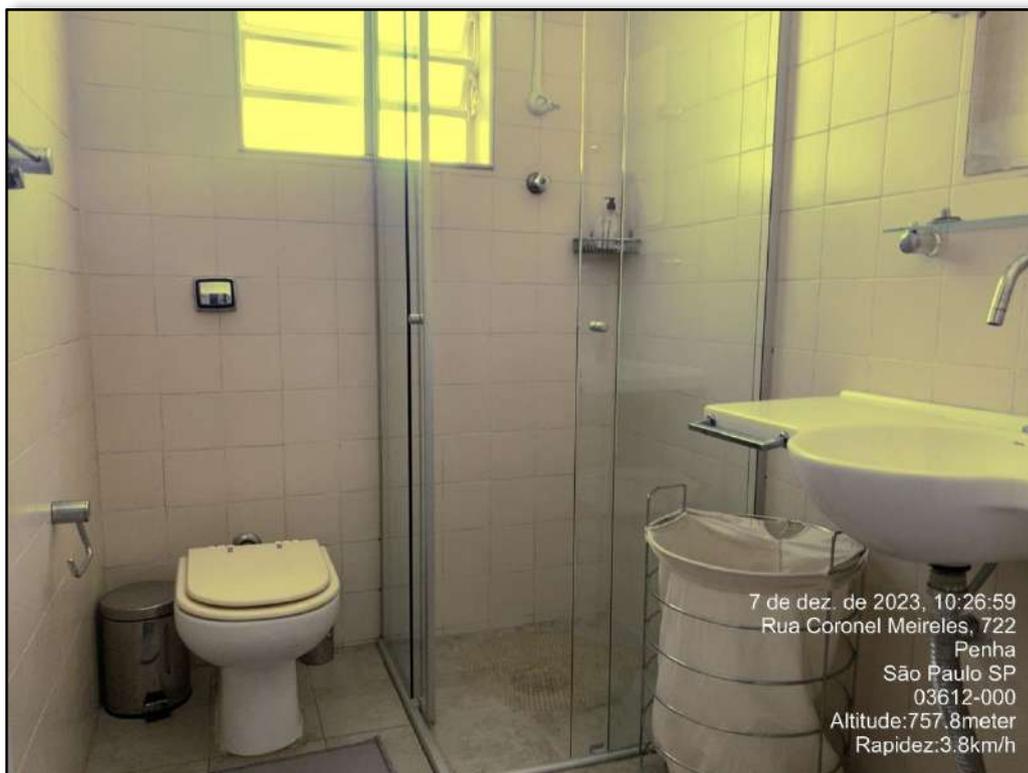
Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



42 – PISCINA – VISTA 2



43 – DORMITÓRIO DA EDÍCULA (ESTÚDIO DE MÚSICA) - FUNDOS



44 – BANHEIRO DA EDÍCULA – FUNDOS



45 – COZINHA DE EDÍCULA - FUNDOS



46 – COZINHA



47 - LAVANDERIA

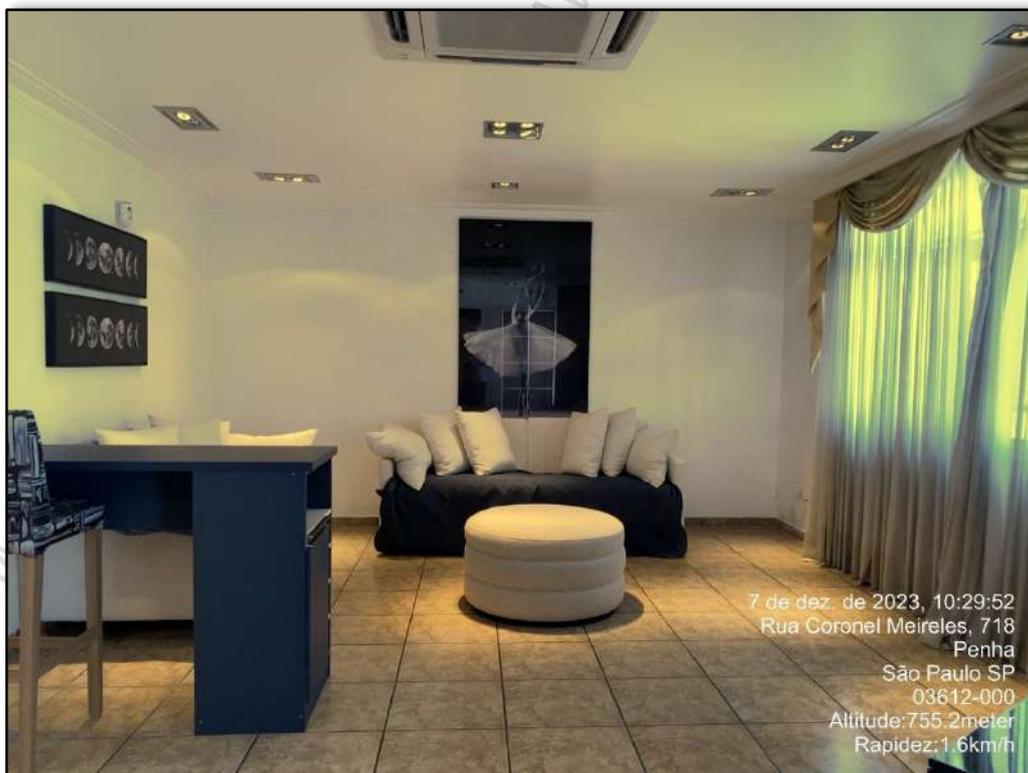


**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



7 de dez. de 2023, 10:33:57  
Rua Coronel Meireles, 722  
Penha  
São Paulo SP  
03612-000  
Altitude: 754.6meter  
Rapidez: 2.8km/h

48 – SALA DE JANTAR

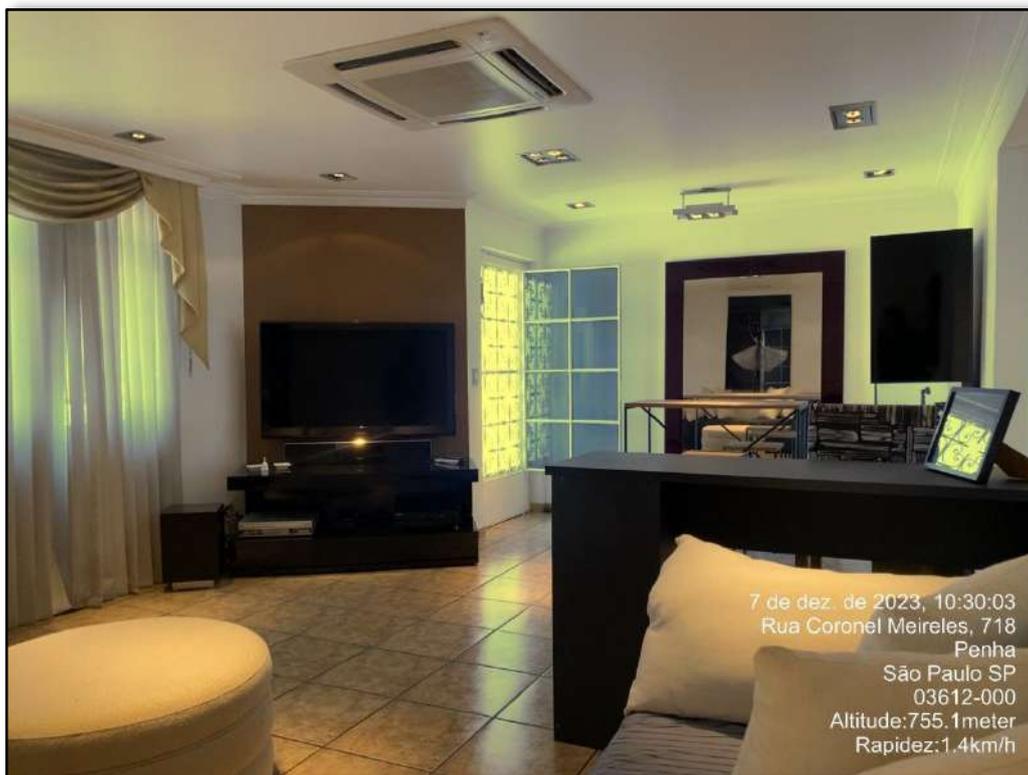


7 de dez. de 2023, 10:29:52  
Rua Coronel Meireles, 718  
Penha  
São Paulo SP  
03612-000  
Altitude: 755.2meter  
Rapidez: 1.6km/h

49 – SALA DE ESTAR – VISTA 1



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



50 – SALA DE ESTAR – VISTA 2



51 - LAVABO

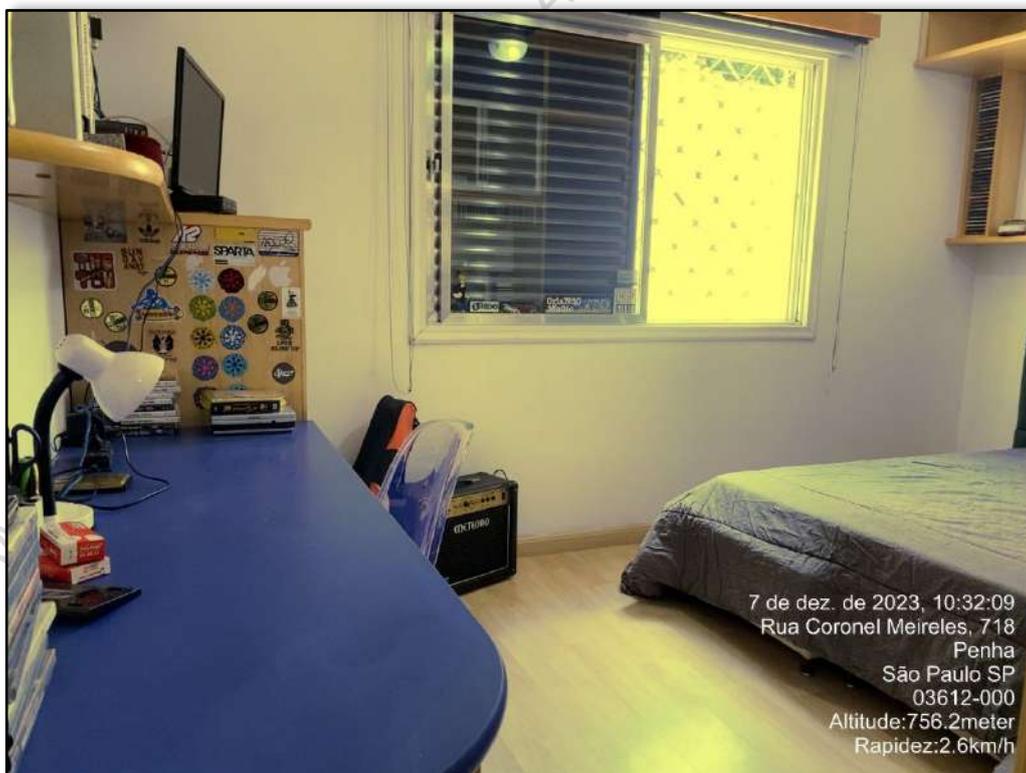


**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



7 de dez. de 2023, 10:30:20  
Rua Coronel Meireles, 722  
Penha  
São Paulo SP  
03612-000  
Altitude:755.7meter  
Rapidez:3.8km/h

52 – CORREDOR ACESSO AOS DORMITÓRIOS



7 de dez. de 2023, 10:32:09  
Rua Coronel Meireles, 718  
Penha  
São Paulo SP  
03612-000  
Altitude:756.2meter  
Rapidez:2.6km/h

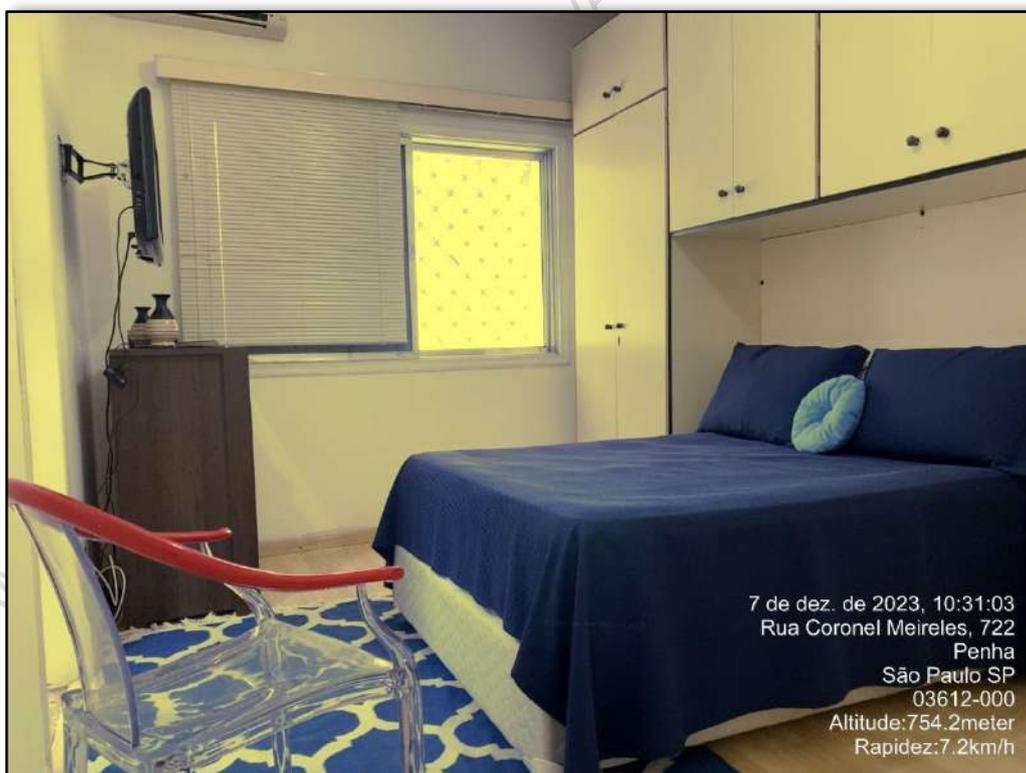
53 – DORMITÓRIO 1



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



54 – BANHEIRO DOS DORMITÓRIOS



55 – DORMITÓRIO 2



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



56 – ENTRADA DA SUÍTE



57 - SUÍTE



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



58 – BANHEIRO DA SUÍTE

## METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer Técnico foi a de **“MÉTODO COMPARATIVO”**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, obedecendo as normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor distinto para análise de **VENDA**.



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e locação e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região e ofertas nos principais portais imobiliários na internet, identificados em cada foto dos referenciais “R”

Essa identificação permitiu então a obtenção de vários imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R.1 a R.13”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final desse Parecer Técnico.

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



## FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

## FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS **POR OFERTA DE VENDA**

**Casa à venda com 250m², 4 quartos e 2 vagas**

**R\$ 1.430.000**  
Parcelas a partir de R\$ 12.391

Agendar visita | Receber contato em breve

Rua Rodovalho Junior, Penha de França, São Paulo

4 quartos | 250 m² | R\$ 5.720/m² | Sem metrô próx. | 2 vagas

3 banheiros | - | Sem mobília

Valor do imóvel: **R\$ 1.430.000**

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 0  
IPTU ⓘ 12x R\$ 0

Agendar visita | Receber contato em breve

Imóvel 299033 | Publicado há mais de 1 ano

R.1	
IMOBILIÁRIA	QUINTO ANDAR
TELEFONE	SITE
TIPO	CASA
BAIRRO	PENHA DE FRANÇA – A 2KM DO I.A
METRAGEM (A.C)	250M²
VALOR	R\$ 1.430.000,00
<b>VALOR DE OFERTA A.C/M²</b>	<b>R\$ 5.720,00</b>

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/892999033/comprar/casa-4-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm\\_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&utm\\_medium=CPC&utm\\_source=Lifull-connect](https://www.quintoandar.com.br/imovel/892999033/comprar/casa-4-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&utm_medium=CPC&utm_source=Lifull-connect)



[Buscar Imóveis](#) [Para proprietários](#) [Para imobiliárias](#) [Indicar imóveis](#) [Sobre](#) [Ajuda](#) [Entrar](#)

### Casa à venda com 495m<sup>2</sup>, 5 quartos e 5 vagas

**R\$ 2.490.000**  
Parcelas a partir de R\$ 21.503

[Agendar visita](#)
[Receber contato em breve](#)

82 Fotos
Video
Mapas
Rua

**Rua General Sócrates**  
Penha de França, São Paulo

**R\$ 2.490.000**  
Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 0  
IPTU ⓘ 12x R\$ 834

[Agendar visita](#)
[Receber contato em breve](#)

5 quartos (1 suite)    495 m<sup>2</sup> R\$ 5.030/m<sup>2</sup>    Próx. ao metrô    5 vagas

4 banheiros    -    Sem mobília

Imóvel 835308    Publicado há mais de 1 ano

R.2	
IMOBILIÁRIA	QUINTO ANDAR
TELEFONE	SITE
TIPO	CASA
BAIRRO	PENHA DE FRANÇA – A 2,9KM DO I.A
METRAGEM (A.C)	495M <sup>2</sup>
VALOR	R\$ 2.490.000,00
<b>VALOR DE OFERTA A.C/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 5.030,00</b>

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893535308/comprar/casa-5-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm\\_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&utm\\_medium=CPC&utm\\_source=Lifull-connect](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893535308/comprar/casa-5-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&utm_medium=CPC&utm_source=Lifull-connect)



[Buscar Imóveis](#) [Para proprietários](#) [Para imobiliárias](#) [Indicar Imóveis](#) [Sobre](#) [Ajuda](#) [Entrar](#)

## Casa à venda com 250m<sup>2</sup>, 4 quartos e 4 vagas

R\$ 1.400.000

Parcelas a partir de R\$ 12.134

Agendar visita

Receber contato em breve




78 Fotos

Video

Mapa

Rua

Início > São Paulo > Penha de França > Rua Moliterno > Imóvel 1597523

**Rua Moliterno**

Penha de França, São Paulo

4 quartos (2 suites)

3 banheiros

250 m<sup>2</sup> R\$ 5.600/m<sup>2</sup>

-

Próx. ao metrô

Sem mobília

4 vagas

Imóvel 1597523 Publicado há 1 mês

Valor do imóvel

R\$ 1.400.000

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 0

IPTU ⓘ 12x R\$ 117

Agendar visita

Receber contato em breve

R.3	
<b>IMOBILIÁRIA</b>	QUINTO ANDAR
<b>TELEFONE</b>	SITE
<b>TIPO</b>	CASA
<b>BAIRRO</b>	PENHA DE FRANÇA – A 2,2KM DO I.A
<b>METRAGEM (A.C)</b>	250M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 1.400.000,00
<b>VALOR DE OFERTA A.C/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 5.600,00</b>
<a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/894297523/comprar/casa-4-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_source=Lifull-connect">https://www.quintoandar.com.br/imovel/894297523/comprar/casa-4-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_source=Lifull-connect</a>	



🏠

Buscar imóveis
Para proprietários
Para imobiliárias
Indicar imóveis
Sobre
Ajuda
Entrar

## Casa à venda com 479m<sup>2</sup>, 4 quartos e 12 vagas

**R\$ 2.800.000**  
Parcelas a partir de R\$ 24.167

[Agendar visita](#) [Receber contato em breve](#)

97 Fotos Video Mapa Rua

Início > São Paulo > Penha de França > Rua Maria das Dores > Imóvel 936442

**Rua Maria das Dores**  
Penha de França, São Paulo

4 quartos  
(4 suítes)

7 banheiros

479 m<sup>2</sup>  
R\$ 5.846/m<sup>2</sup>

-

Sem metrô  
próx.

Sem mobília

12 vagas

Imóvel 936442 Publicado há mais de 1 ano

Valor do imóvel

**R\$ 2.800.000**

Entenda se é um bom negócio >

Condomínio ⓘ R\$ 0

IPTU ⓘ 12x R\$ 210

[Agendar visita](#)

[Receber contato em breve](#)

<b>R.4</b>	
<b>IMOBILIÁRIA</b>	QUINTO ANDAR
<b>TELEFONE</b>	SITE
<b>TIPO</b>	SOBRADO
<b>BAIRRO</b>	PENHA DE FRANÇA – a 1,3KM do IA
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	479M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 2.800.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 5.845,51</b>

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/893636442/comprar/casa-4-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm\\_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&utm\\_medium=CPC&utm\\_source=Lifull-connect](https://www.quintoandar.com.br/imovel/893636442/comprar/casa-4-quartos-penha-de-franca-sao-paulo?utm_campaign=39.d.acq.sale.rmsp&utm_medium=CPC&utm_source=Lifull-connect)

Rua Eliane, nº 214 – Jardim Alvorada – Guarulhos – SP CEP 07195-340  
 Fone (11) 4965-0107 Nextel (11) 97027-3917 e-mail: peritoferrazzini@gmail.com / ferrazzini@creci.org.br

Pág.47



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



[Casas à Venda](#) / [SP](#) / [Casas à venda em São Paulo](#) / [Zona Leste](#) / [Vila Laís](#)

### Casa com 3 Quartos à venda, 105m<sup>2</sup> - Vila Laís

casa para comprar em  
Vila Laís, São Paulo - SP

**R\$ 630.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

105 m<sup>2</sup> 3 quartos 2 vagas 3 banheiros

R.5

<b>IMOBILIÁRIA</b>	CASA FORTE IMÓVEIS
<b>TELEFONE</b>	(11) 94805-3497
<b>TIPO</b>	SOBRADO
<b>BAIRRO</b>	VILA LAIS
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	105M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 630.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 6.000,00</b>
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-sp-105m2-id-2494585705/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-sp-105m2-id-2494585705/</a>	



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS **POR OFERTA DE LOCAÇÃO**

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos

Anuncie Favoritos

**R\$ 7.000** [Solicitar visita](#)

250m² Área 4 Quartos 4 Banheiros 10 Garagens

Sobrado na Penha com 4 Dorms, 10 Vagas, 250m²

IMAGINE IMÓVEIS  
Anunciante Prata  
No portal desde julho de 2022

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

R.6	
IMOBILIÁRIA	IMAGINE IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 2651-1044
TIPO	SOBRADO
BAIRRO	PENHA DE FRANÇA
METRAGEM (ÁREA TOTAL)	250M²
VALOR DA LOCAÇÃO	R\$ 7.000,00
<b>VALOR/M² PROJETADO (COEF. 0,5%)</b>	<b>R\$ 5.600,00/M²</b>
<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-para-alugar-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-penha-RS7000/id-8800640/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--aluguel_maxcon">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-para-alugar-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-penha-RS7000/id-8800640/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--aluguel_maxcon</a>	



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

chaves na mão



Procurar imóveis ou veículos



R\$ 7.900

IPTU: R\$ 256,79

Solicitar visita



ETICARMO NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

Anunciante Prata  
CRECI 027898

No portal desde fevereiro de 2022

180m² Área 3 Quartos 3 Suite 3 Banheiros 4 Garagens

Sobrado com 3 dormitórios, 180 m² - venda por R\$ 990.000,00 ou aluguel por R\$ 8.156,79/mês - Penha - São Paulo/SP

Mensagem

Solic

R.7	
IMOBILIÁRIA	ETICARMO NEG. IMOB.
TELEFONE	(11) 2217-2394
TIPO	SOBRADO
BAIRRO	PENHA
METRAGEM (ÁREA TOTAL)	180M²
VALOR DA LOCAÇÃO	R\$ 7.900,00
<b>VALOR/M² PROJETADO (COEF. 0,5%)</b>	<b>R\$ 8.777,78/M²</b>
<a href="https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-para-alugar-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-penha-180m2-RS7900/id-14202864/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br---aluguel_maxcon">https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-para-alugar-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-penha-180m2-RS7900/id-14202864/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br---aluguel_maxcon</a>	

PTAM - PARACER...



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS TIPO TERRENO **POR OFERTA DE VENDA**

zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-sp-400m2-id-2625336056/

Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Leste / Vila Laís

### Terreno / Lote / Condomínio à venda, 400m<sup>2</sup> - Vila Laís

lote/terreno para comprar em  
Vila Laís, São Paulo - SP

**R\$ 1.280.000**  
condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem

Moacyr

(11) 97027-3917

moacyrferrazzinjr@gmail.com

R.8	
IMOBILIÁRIA	TAMADA IMÓVEIS
TELEFONE	(11) 2682-2320
TIPO	TERRENO
BAIRRO	VILA LAIS
METRAGEM (ÁREA TOTAL)	400M <sup>2</sup>
VALOR	R\$ 1.280.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 3.200,00/M<sup>2</sup></b>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-lais-zona-leste-sao-paulo-sp-400m2-id-2625336056/>



[Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [Zona Leste](#) / [Penha](#) / [Rua Antônio Lobo](#)

## Terreno / Lote / Condomínio à venda, 660m<sup>2</sup> - Penha

lote/terreno para comprar em  
Rua Antônio Lobo, 157 - Penha, São Paulo - SP

**R\$ 3.200.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 1

660 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Moacyr

(11) 97027-3917

moacyrferrazzinijr@gmail.com

R.9

<b>IMOBILIÁRIA</b>	PITON IMÓVEIS
<b>TELEFONE</b>	(11) 99605-2076
<b>TIPO</b>	TERRENO
<b>BAIRRO</b>	PENHA – a 1,5km do I.A
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	660M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 3.200.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 4.848,48/M<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-660m2-id-2650370521/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-660m2-id-2650370521/</a>	

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Leste / Penha / Rua Carlos Meira

## Terreno / Lote / Condomínio à venda, 367m<sup>2</sup> - Penha

lote/terreno para comprar em:  
Rua Carlos Meira, 308 - Penha, São Paulo - SP

**R\$ 980.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 893

367 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Moacyr

(11) 97027-3917

moacyrferrazzinijr@gmail.com

R.10

<b>IMOBILIÁRIA</b>	PITON IMÓVEIS
<b>TELEFONE</b>	(11) 99605-2076
<b>TIPO</b>	TERRENO
<b>BAIRRO</b>	PENHA – a 1,5km do I.A
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	367M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 980.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 2.670,29/M<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-367m2-id-2647939137/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-367m2-id-2647939137/</a>	

PTAM - PARACER



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



[Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [SP](#) / [Terrenos, Lotes e Condomínios à v...](#) / [Zona Leste](#) / [Penha](#) / [Rua Frei Germano](#)

## Terreno / Lote / Condomínio à venda, 680m<sup>2</sup> - Penha

lote/terreno para comprar em  
[Rua Frei Germano - Penha, São Paulo - SP](#)

**R\$ 2.300.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 2.185



680 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Moacyr

(11) 97027-3917

moacyrferrazzinjr@gmail.com

Olá, gostaria de ter mais in

R.11

<b>IMOBILIÁRIA</b>	PEDRO DE LIMA IMÓVEIS
<b>TELEFONE</b>	(11) 2674-2222
<b>TIPO</b>	TERRENO
<b>BAIRRO</b>	PENHA – a 2,6km do I.A
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	680M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 2.300.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 3.382,35/M<sup>2</sup></b>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-680m2-id-2665458114/>

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIADOR



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Leste / Penha / Rua Padre Bened

### Terreno / Lote / Condomínio à venda, 405m<sup>2</sup> - Penha

lote/terreno para comprar em

Rua Padre Benedito de Carnargo, 345 - Penha, São Paulo - SP

**R\$ 1.400.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 1

405 m<sup>2</sup>

Envie uma mensagem

Moacyr

(11) 97027-3917

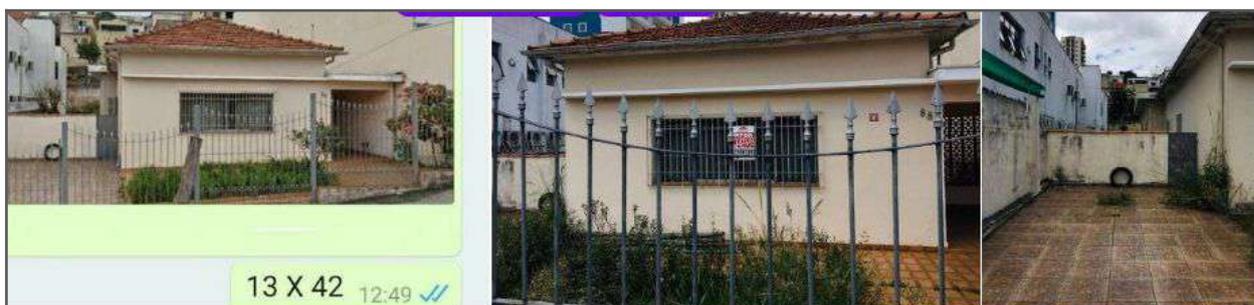
moacyrferrazzinijr@gmail.com

Olá, Gostaria de ter mais

R.12

<b>IMOBILIÁRIA</b>	PITON IMÓVEIS
<b>TELEFONE</b>	(11) 99605-2076
<b>TIPO</b>	TERRENO
<b>BAIRRO</b>	PENHA – a 1,5km do I.A
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	405M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 1.400.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 3.456,79/M<sup>2</sup></b>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-405m2-id-2650375653/>



13 X 42 12:49 ✓

Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Zona Leste / Penha / Rua Siqueira

### Terreno / Lote / Condomínio à venda, 546m<sup>2</sup> - Penha

lote/terreno para comprar em  
Rua Siqueira Silva, 88 - Penha, São Paulo - SP

**R\$ 1.700.000**

condomínio não informado • IPTU R\$ 200

546 m<sup>2</sup>

Envie uma mens

Moacyr

(11) 97027-3917

moacyrferrazzinijr@

Olá, Gostaria de ter

R.13

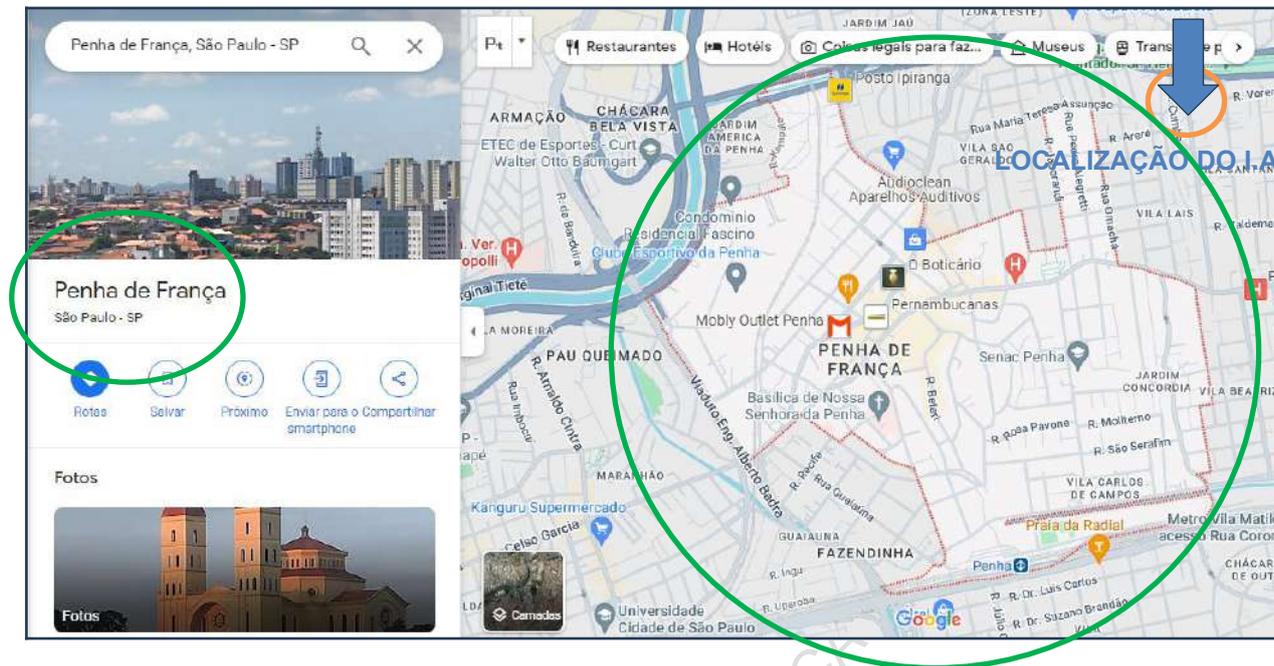
<b>IMOBILIÁRIA</b>	PITON IMÓVEIS
<b>TELEFONE</b>	(11) 99605-2076
<b>TIPO</b>	TERRENO
<b>BAIRRO</b>	PENHA – a 1,0km do I.A
<b>METRAGEM (ÁREA TOTAL)</b>	546M <sup>2</sup>
<b>VALOR</b>	R\$ 1.700.000,00
<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 3.113,55/M<sup>2</sup></b>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-penha-zona-leste-sao-paulo-sp-546m2-id-2652015557/>



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## ÁREA DAS REFERÊNCIAS



Fonte: Google Maps – 04/2019

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS

### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### HOMOGENEIZAÇÃO

$$\text{Valor do I.A} = \frac{((\mu/m^2 \text{ V.V.O}) + (\mu /m^2 \text{ V.L.O}) + (\mu/m^2 \text{ V.V.T}) \times (m^2 \text{ I.A})) - (\text{F.D.R.H})}{3}$$

3

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**Homogeneização de Dados - PTAM - CAS 477\* 12/2023**

<b>SINAPI/SP - CUSTO CONSTRUÇÃO ALTO PADRÃO/M<sup>2</sup></b>	R\$ 2.639,47
<b>F.D.I.A - ROSS HEIDECK - 33 ANOS -CLASSIF. D</b>	29%
<b>V.M.T/M<sup>2</sup></b>	R\$ 3.445,25

**Imóveis Referenciais em Oferta de Venda**

R1	V.V	A.T.T M <sup>2</sup>	A.T.C M <sup>2</sup>	V.Te	V.A.C/M <sup>2</sup>	V.O.A.C/M <sup>2</sup>
	R\$ 1.430.000,00		250		R\$ 568.687,50	<b>R\$ 5.720,00</b>
		250		R\$ 861.312,50		

R2	V.V	A.T.T M <sup>2</sup>	A.T.C M <sup>2</sup>	V.Te	V.A.C/M <sup>2</sup>	V.O.A.C/M <sup>2</sup>
	R\$ 2.490.000,00		495		R\$ 1.628.687,50	<b>R\$ 5.030,30</b>
		250		R\$ 861.312,50		

R3	V.V	A.T.T M <sup>2</sup>	A.T.C M <sup>2</sup>	V.Te	V.A.C/M <sup>2</sup>	V.O.A.C/M <sup>2</sup>
	R\$ 1.400.000,00		250		R\$ 538.687,50	<b>R\$ 5.600,00</b>
		250		R\$ 861.312,50		

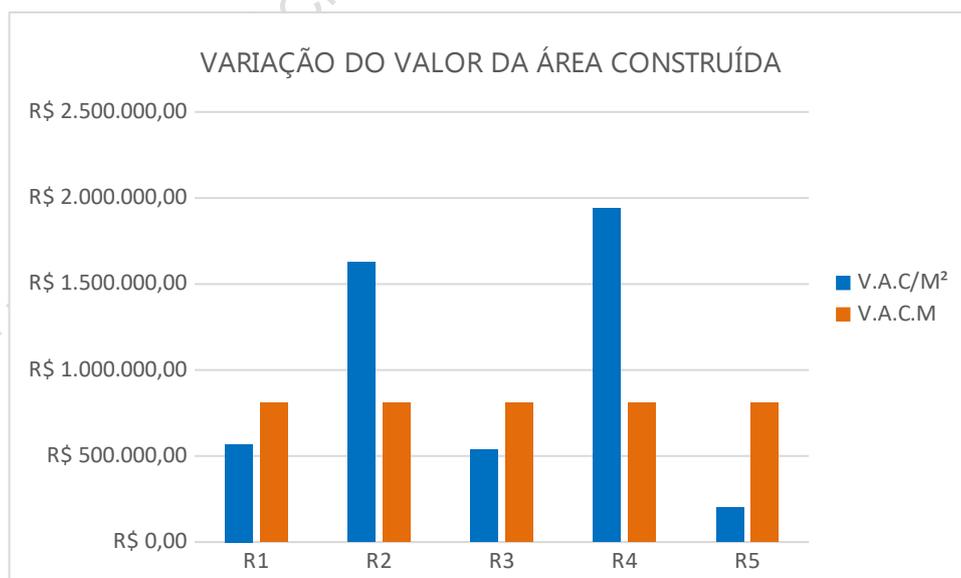
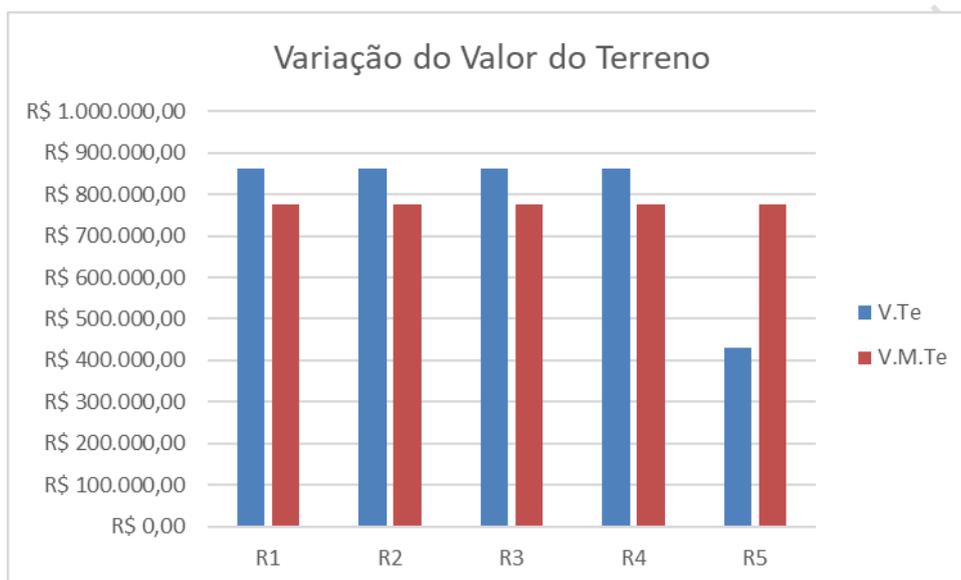
R4	V.V	A.T.T M <sup>2</sup>	A.T.C M <sup>2</sup>	V.Te	V.A.C/M <sup>2</sup>	V.O.A.C/M <sup>2</sup>
	R\$ 2.800.000,00		479		R\$ 1.938.687,50	<b>R\$ 5.845,51</b>
		250		R\$ 861.312,50		

R5	V.V	A.T.T M <sup>2</sup>	A.T.C M <sup>2</sup>	V.Te	V.A.C/M <sup>2</sup>	V.O.A.C/M <sup>2</sup>
	R\$ 630.000,00		105		R\$ 199.343,75	<b>R\$ 6.000,00</b>
		125		R\$ 430.656,25		



<b>MÉDIA</b>				
<b>V.V.M</b>	<b>A.T.T.M M<sup>2</sup></b>	<b>A.T.C.M M<sup>2</sup></b>	<b>V.Te.M</b>	<b>V.A.C.M</b>
<b>R\$ 1.750.000,00</b>	<b>225</b>	<b>316</b>	<b>R\$ 775.181,25</b>	<b>R\$ 811.351,56</b>

<b>V.M.V/M<sup>2</sup></b>	
<b>V.T.M/M<sup>2</sup></b>	<b>V.A.C/M<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 3.445,25</b>	<b>R\$ 2.569,19</b>





Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI SP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430



RELATÓRIO DE CUSTOS POR CARACTERÍSTICA FÍSICA  
12077 - CASA TÉRREA PADRÃO ALTO

CUSTO/M <sup>2</sup>		
Data de R.T.		16/11/2023
Data de Preço		01/10/2023
LOCAL	SEM DESONERAÇÃO (R\$)	COM DESONERAÇÃO (R\$)
ARACAJU	2.339,80	2.250,82
BELEM	2.472,38	2.376,15
BELO HORIZONTE	2.506,78	2.400,86
BOA VISTA	2.400,93	2.301,39
BRASILIA	2.543,47	2.444,09
CAMPO GRANDE	2.421,47	2.325,28
CUIABA	2.408,90	2.320,44
CURITIBA	2.672,50	2.546,45
FLORIANOPOLIS	2.993,99	2.857,99
FORTALEZA	2.381,16	2.286,53
GOIANIA	2.384,87	2.281,07
JOAO PESSOA	2.213,20	2.122,21
MACAPA	2.356,01	2.258,53
MACEIO	2.238,47	2.146,84
MANAUS	2.496,58	2.396,99
NATAL	2.399,72	2.305,90
PALMAS	2.363,92	2.272,83
PORTO ALEGRE	2.354,27	2.244,70
PORTO VELHO	2.515,02	2.413,34
RECIFE	2.444,77	2.342,76
RIO BRANCO	2.594,91	2.497,19
RIO DE JANEIRO	2.844,91	2.712,10
SALVADOR	2.451,90	2.345,91
SAO LUIS	2.386,72	2.291,72
<b>SAO PAULO</b>	<b>2.639,47</b>	2.514,31
TERESINA	2.184,80	2.096,06
VITORIA	2.430,69	2.326,79

PTAM - PARACER TÉCNICO



## Homogeneização de Dados - PTAM - CAS 477\* 12/2023

### Imóveis Referenciais em Oferta de Locação

R6	V.Lo	M <sup>2</sup>	V.Lo/M <sup>2</sup>	V.V.P.I (0,5%)	V.P.I/M <sup>2</sup>
	R\$ 7.000,00	250	R\$ 28,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 5.600,00

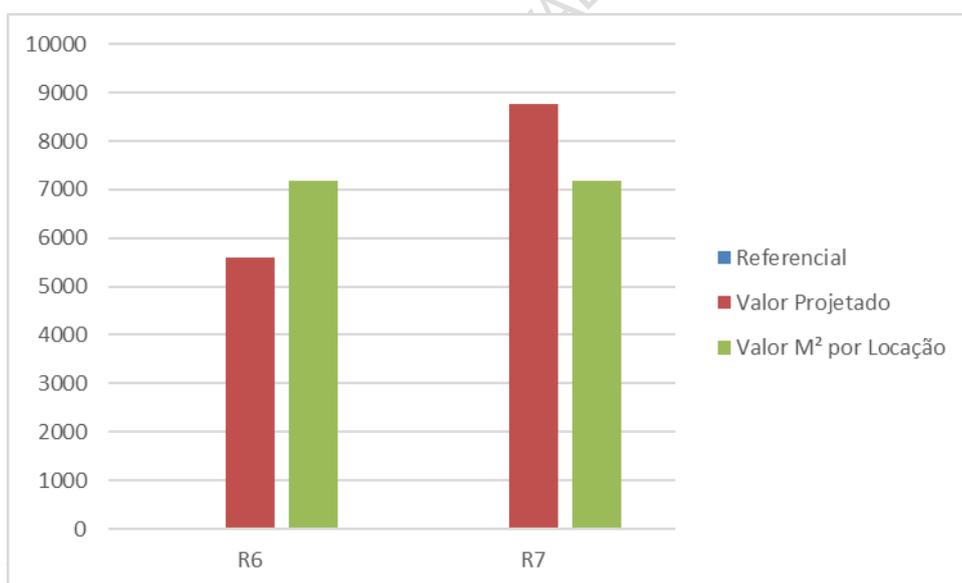
R7	V.Lo	M <sup>2</sup>	V.Lo/M <sup>2</sup>	V.V.P.I (0,5%)	V.P.I/M <sup>2</sup>
	R\$ 7.900,00	180	R\$ 43,89	R\$ 1.580.000,00	R\$ 8.777,78

### MÉDIA

V.Lo	M <sup>2</sup>	V.Lo/M <sup>2</sup>	V.V.P.I (0,5%)	V.P.I/M <sup>2</sup>
R\$ 7.450,00	215	R\$ 35,94	R\$ 1.490.000,00	R\$ 7.188,89

### V.M.V.Lo/M<sup>2</sup>

**R\$ 7.188,89**





## Homogeneização de Dados - PTAM - CAS 477\* 12/2023

### Terrenos em Oferta de Venda

R8	V.V	A.T.T/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
	R\$ 1.280.000,00	400	R\$ 3.200,00

R9	V.V	A.T.T/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
	R\$ 3.200.000,00	660	R\$ 4.848,48

R10	V.V	A.T.T/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
	R\$ 980.000,00	367	R\$ 2.670,30

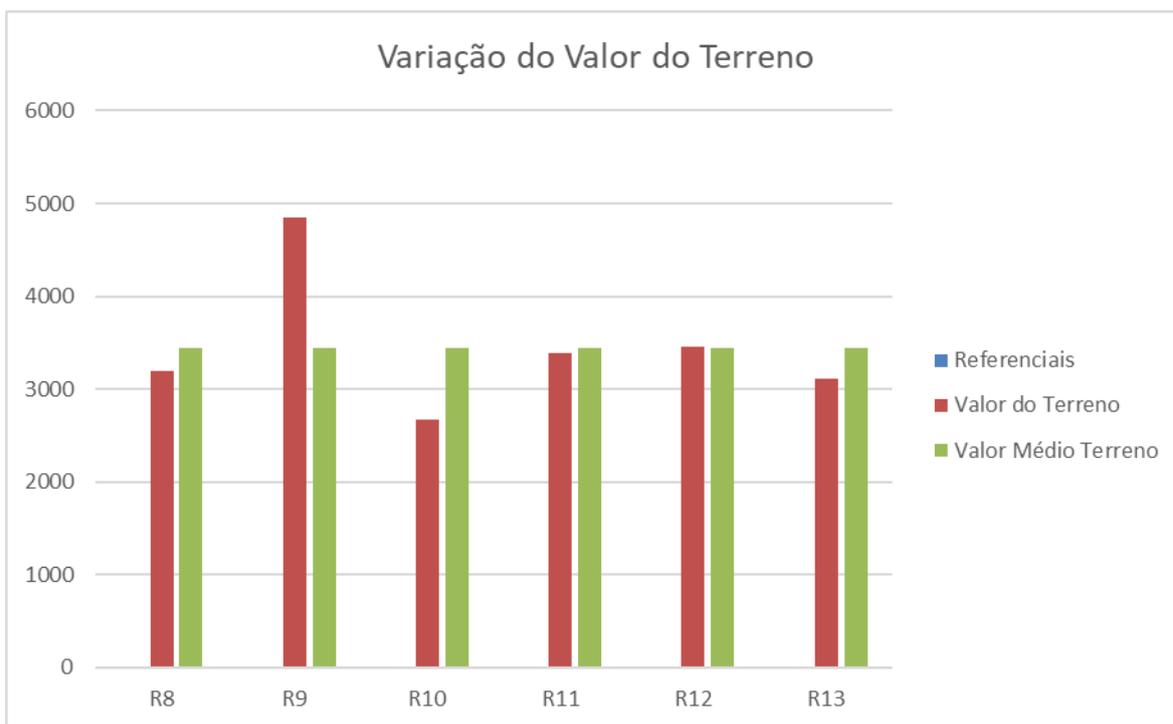
R11	V.V	A.T.T/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
	R\$ 2.300.000,00	680	R\$ 3.382,35

R12	V.V	A.T.T/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
	R\$ 1.400.000,00	405	R\$ 3.456,79

R13	V.V	A.T.T/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
	R\$ 1.700.000,00	546	R\$ 3.113,55

MÉDIA		
V.V.M	A.T.T.M/M <sup>2</sup>	V.Te/M <sup>2</sup>
R\$ 1.810.000,00	510	R\$ 3.445,25

V.M.V.T/M <sup>2</sup>
R\$ 3.445,25



PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



## Homogeneização de Dados - PTAM - CAS 477\* 12/2023

	A.T.T/M <sup>2</sup>	A.T.C/M <sup>2</sup>
I.A	400	200

V.M.V/M <sup>2</sup> - R1 A R5	
V.T.M/M <sup>2</sup>	V.A.C.M/M <sup>2</sup>
R\$ 3.445,25	R\$ 2.569,19

V.M.V.Lo/M <sup>2</sup> - R6 A R7	
R\$ 7.188,89	
V.T.M/M <sup>2</sup>	V.A.C.M/M <sup>2</sup>
R\$ 3.445,25	R\$ 3.743,64

V.M.V.T/M <sup>2</sup> - R8 A R13	
R\$ 3.445,25	

SINAPI/SP- C.A.C.A.P/M <sup>2</sup>	
R\$ 2.639,47	

V.M.A.C/M <sup>2</sup>	
R\$ 2.984,10	

I.A				
A.T.T/M <sup>2</sup>	A.T.C/M <sup>2</sup>	IDADE	F.D.R.H	CLASSIFICAÇÃO
400	200	33	29%	D - REGULAR E REPAROS SIMPLES
CONCLUSÃO				
V.Te	V.A.C	V.D	V.A.C - V.D	
R\$ 1.378.100,00	R\$ 596.820,00	R\$ 173.077,80	R\$ 423.742,20	
VALOR DO I.A				
R\$ 1.801.842,20				



**POSICIONAMENTO DO I.A IMÓVEL AVALIANDO NA TABELA DE DEPRECIACÃO ROSS-HEIDECKE**

**Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis**

CODIGO	CLASSIFICAÇÃO	CODIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,00	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,00	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,00	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	25,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	26,00	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	27,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	28,00	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00

PTAM - PARAC



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## NOTA

A fim de obter o melhor desempenho na avaliação, foram considerados como imóveis referenciais – páginas 43 a 55 – somente imóveis semelhantes ao **I.A – Imóvel Avaliando**, na região e entorno, em oferta de venda, oferta de locação e oferta de venda de terrenos/lotes, quanto as suas características físicas, de localização e valor.

Foram apuradas informações completas com pelo menos **07 (sete) fontes**, sendo de imobiliárias locais e profissionais do segmento imobiliário, onde foram colhidas informações pessoalmente em algumas imobiliárias locais e via portais imobiliários na internet, onde localizamos como fundamento para a evolução dos cálculos **13 (treze)** imóveis referenciais.

Está preservado a valorização temporal do terreno em detrimento ao fator de depreciação do bem. Sendo considerado para efeito de depreciação apenas as benfeitorias realizadas no lote.

Foram considerados para estudo e pesquisa imóveis constantes na micro região Penha de França e Vila Lais, onde encontramos o maior número de opções de imóveis referenciais semelhantes ao I.A, a fim de obter maior precisão na conclusão do laudo.

O I.A – Imóvel Avaliando é vizinho imediato do Parque Linear Tiquatira e também está a poucos quilômetros do Parque Ecológico do Tietê, contribuindo para sua valorização.

O estudo de valor da área construída dos imóveis referenciais – R1 a R5 – estão alinhados com o custo da construção de alto padrão conforme relatório do SINAPI, com diferença de apenas 2,66% para menos.

O **I.A – Imóvel Avaliando** encontra-se habitado e dotado de equipamento de segurança, cercamento elétrico e monitoramento.



## CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações, contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos. Dessa forma para o **I.A – Imóvel Avaliando CONCLUIMOS** que:

**PARA A VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 1.801.842,20 (um milhão e oitocentos e um mil e oitocentos e quarenta e dois reais e vinte centavos).**

Por tratar-se de laudo **PTAM** expedido, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante ao **I.A – Imóvel Avaliando**, deve-se prever uma possível variação “para mais ou para menos” de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário no momento real de fechamento de venda e compra.

**Este Parecer Técnico é composto por 68 páginas e 4 anexos. Sua validade é de 3 (três) meses.**



**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.S.<sup>a</sup>. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

Guarulhos, 12 de dezembro de 2023.

---

**Moacyr Ferrazzini Junior**  
**Perito Judicial – CONPEJ 02.00.1640**  
**Avaliador de Imóveis – CNAI 16.430**  
**Corretor de Imóveis – CRECI 152.624-F**

PTAM - PARACER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Moacyr Ferrazzini Júnior  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## Anexo I

# Certidão de Cadastramento Imobiliário

## IPTU



**Moacyr Ferrazzini Júnior**  
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS – CONPEJ – 02.00.1640  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECISP – 152.624-F  
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS – CNAI 16.430

## **Anexo II – Matrícula Imobiliária**