



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº: 1013058-88.2016.8.26.0100
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO THAYANE
Requerido: ELVIRA ANGELICA MONTMANN SANT ANNA

ADILSON RICCI, Administrador com CRA nº 135.066-SP, Perito Avaliador de Imóvel CRECI-SP 294347, CNAI 52320, honrosamente nomeado no processo em epígrafe Evento 635, tendo protocolado o laudo pericial nesta data, vem mui respeitosamente, submeter à apreciação de V. Ex.a., solicitação de levantamento do depósito de honorários periciais, no valor de R\$ 6.000,00, (Seis Mil Reais), já reservados no evento 646, fls. 900/901 dos autos.


Diante do exposto, requer digno-se Vossa Excelência, autorizar o levantamento dos honorários já depositados.

Termos em que, requerendo a juntada desta aos autos do Processo em epígrafe, pede e espera deferimento.

Termos em que

P. juntada e deferimento.

Mogi das Cruzes, 05 de Fevereiro de 2.026.


ADILSON RICCI
CRA-SP Nº 135.066 / CRECI-SP Nº 294.347-F
PERITO JUDICIAL
CRA – 135.066 SP
APEJESP – 2.340
CRECI-SP 294347
CNAI 52.320



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº: 1013058-88.2016.8.26.0100
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: CONDOMINIO EDIFICIO THAYANE
Requerido: ELVIRA ANGELICA MONTMANN SANT ANNA

ADILSON RICCI, Administrador com CRA nº 135.066-SP, Perito Avaliador de Imóvel CRECI-SP 294347, CNAI 52320, honrosamente nomeado no processo em epígrafe Evento 635, tendo protocolado o laudo pericial nesta data, vem mui respeitosamente, a Vossa Douta presença, para apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, para o qual requer sua juntada aos autos.

Termos em que

P. juntada e deferimento.

Mogi das Cruzes, 05 de Fevereiro de 2.026.


ADILSON RICCI
CRA-SP Nº 135.066 / CRECI-SP Nº 294.347-F

PERITO JUDICIAL

CRA – 135.066 SP

APEJESP – 2.340

CRECI-SP 294347

CNAI 52.320



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2026

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

**RUA MACHADO DE ASSIS, 994 – APTO 121, COBERTURA
– CEP 04106-001
VILA MARIANA – SÃO PAULO – SP**



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	5
2. DA COMPETÊNCIA	6
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	6
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	7
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	8
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	9
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	10
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	10
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	11
10. FONTES DE PESQUISA	51
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	62
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	62
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	63
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	64
15. CONCLUSÃO	65
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	67
17. ABREVIATURAS	68
18. CURRÍCULO(S)	68
19. ANEXO(S)	72



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - FÓRUM JOÃO MENDES - CNPJ: 51.174.001/0001-93

A nomeação ocorreu no evento 635, fls. 884.

Trata-se de Ação EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL distribuída em 12/02/2016, evento 1 fls. 4/6, por CONDOMINIO EDIFÍCIO THAYANE, em face de ELVIRA ANGELICA MONTMANN SANT ANNA, que visa a cobrança de dívidas de condomínio.

A solicitação do juízo foi para realizar a avaliação do imóvel do evento 35, termo 63:

TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): apartamento cobertura nº 121, 12º andar, Condomínio Edifício Thayane, Rua Machado de Assis, 994, 9º subdistrito - Vila Mariana, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) proprietário(a)(s) Sr(a)(s). Elvira Angelica Montmann Sant'anna, CPF nº 153.604.608-65, RG nº 3.337.822.

1.2 - Data da referência da pesquisa: 04 de fevereiro de 2026

1.3 - Data da vistoria: 26 de janeiro de 2026

1.4 - Finalidade: AVALIAÇÃO PARA VENDA

1.5 - Objetivo: AVALIAÇÃO PROCESSO TJSP Nº 1013058-88.2016.8.26.0100

1.6 - Categoria do IA: APARTAMENTO RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 29 anos



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 294347 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 52320 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, 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.

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 78.285-01 junto ao 01º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, sob a Matrículas nº 78.285-01, cadastrado perante PMSP - (Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de cadastro nº 038.089.0113-6.

4.2 - O Imóvel está constituído em um "PRÉDIO RESIDENCIAL" edificado com vigas e pilares de concretos, na região do bairro Vila Mariana, na cidade de São Paulo, com 12 (doze) andares, sendo 01 apto por andar, assim divididos; andar térreo: Pequeno Hall de Entrada e Recepção do Edifício e Salão de Festas com Mezanino.

4.3 - O apartamento está localizado no 12º, número 121, sendo 03 suítes, Sala de Jantar, Sala de Estar e Mezanino com pé direito de 06 metros, cozinha, dependência de empregada com banheiro, elevador privativo no Hall de Serviços e no Hall Social e cobertura. Este apartamento não passou por reforma recente, conforme visualizamos. Fomos informados pelo proprietário que o elevador social encontra-se quebrado.

4.4 - O imóvel conta com área total de 654,7392 m² e área útil com 340,8503 m². O Piso interno – tábuas corridas de madeira nas áreas sociais e dormitórios, piso de granito nas demais áreas, sendo utilizado mármore no piso do salão na cobertura e pedra goiás na área externas próximo a piscina. Vedação – alvenaria cerâmica. Vidros – vidro comum incolor. Esquadrias – portas madeira nas áreas sociais e de serviço, janelas metálicas em todos os ambientes e porta metálica instalada na cozinha para a área de serviços.



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.5 - Instalações – Elétrica e hidráulica existente, está acima da vida útil. Impermeabilizações – Visualmente não identificamos este sistema nas áreas molhadas, molháveis e externas. Porém, notamos vazamentos na cobertura e em um dos banheiros, infiltrações no teto da sacada. Revestimento – Reboco com argamassa e revestimento cerâmico nos banheiros, área de serviços e cozinha. Pintura – Látex interno. Armários embutidos – Este imóvel possui em todos os ambientes armários embutidos.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Trata-se de uma excelente localização no Bairro Vila Mariana, muito próximo ao Centro da cidade, por ser um local de fácil acesso e de vias rápidas ao Centro Comercial da Cidade, Comércio, Prefeitura Municipal, Supermercados, Farmácias, Bancos, Hospitais, Cartórios de Notas e Registro, entre outros.

5.2 - O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

5.3 - GUIAS e SARJETAS.

5.4 - PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA.

5.5 - REDE DE ÁGUA.

5.6 - REDE DE ESGOTO.

5.7 - REDE TELEFÔNICA e INTERNET À CABO.

5.8 - REDE DE ENERGIA ELÉTRICA.



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5.9 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA.

5.10 - COLETA DE LIXO.

5.11 - TRANSPORTE COLETIVO.

5.12 - A chegada ao local procede-se por inúmeras vias de acesso, destacando as seguintes ruas: Rua Vergueiro, Rua Domingos de Moraes, Rua Pedra Azul, Rua Guimaraes Passos, Avenida Professor Noé Azevedo, ambas interligando o local ao centro da cidade.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Trata-se de uma Zona Mista (ZM) é uma classificação usada em planos diretores e leis de zoneamento das cidades.

6.2 - Ela indica uma área onde é permitido misturar diferentes usos do solo, como por exemplo:

6.3 - Residencial (casas, apartamentos)

6.4 - Comercial (lojas, escritórios)

6.5 - Serviços ou atividades leves (clínicas, escolas, pequenos negócios)



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 038.089.0113-6
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 33.098,14
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 3.412,18
- 8.4 - Valor venal do terreno (1.203,00 m²) R\$ 1.400.385,00
- 8.5 - Valor venal da construção (654,73 m²) R\$ 1.666.753,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 3.067.138,00



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Recepção





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 03 - Hall Salão de Festas

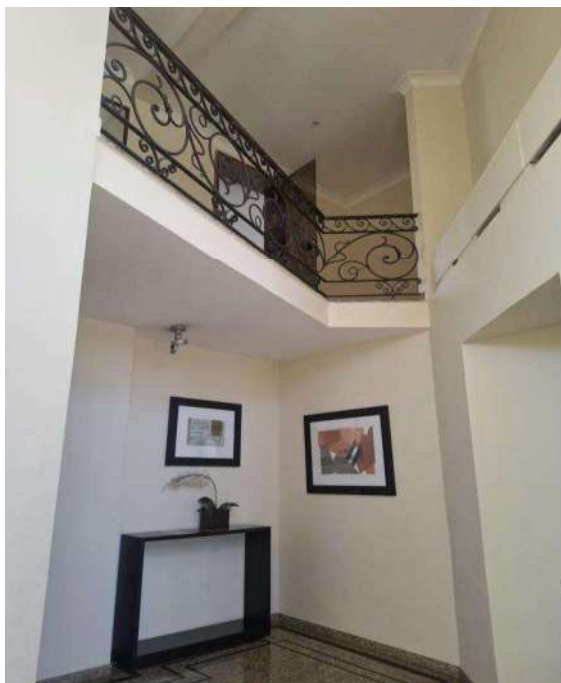


Foto 04 - Salão de Festas





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 05 - Salão de Festas



Foto 06 - Salão de Festas





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 07 - Mezanino Salão de Festas



Foto 08 - Mezanino Salão de Festas





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 9 - Mezanino Salão de Festas



Foto 10 - Elevador Salão de Festas





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 11 - Banheiro Salão de Festas



Foto 12 - Área da Churrasqueira - Área Comum





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 13 - Área da Churrasqueira - Área Comum

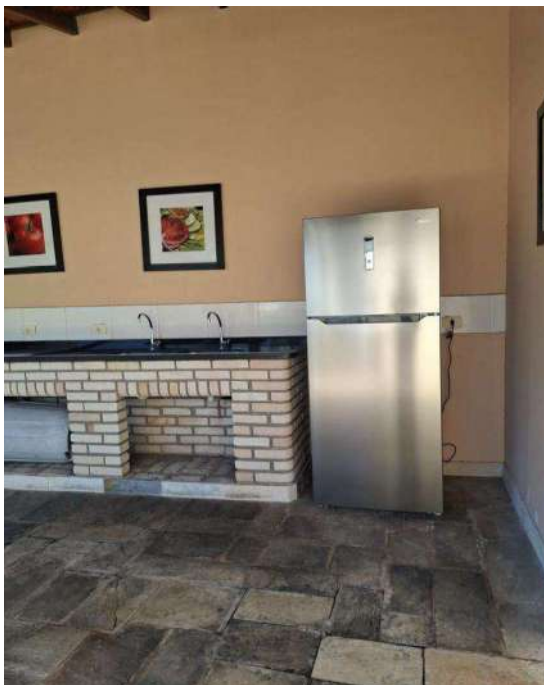


Foto 14 - Área da Churrasqueira - Área Comum





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 15 - Banheiro Churrasqueira



Foto 16 - Área Comum





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 17 - Hall de Entrada



Foto 18 - Hall de Entrada





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 19 - Elevador Salão de Festa



Foto 20 - Entrada Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 21 - Acesso Cobertura



Foto 22 - Cozinha Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

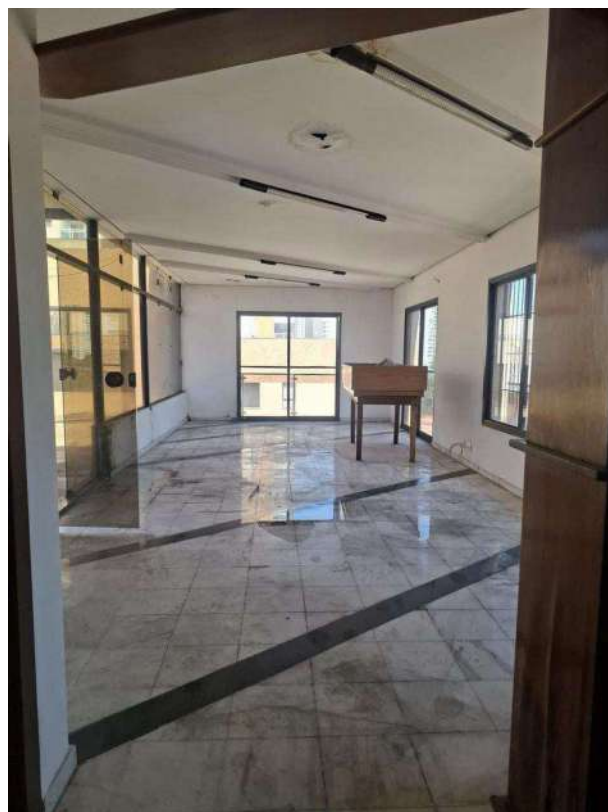
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 23 - Teto Salão Cobertura



Foto 24 - Salão Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 25 - Banheiro Cobertura



Foto 26 - Teto Banheiro Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 27 - Banheiro Cobertura



Foto 28 - Salão Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 29 - Sacada Cobertura



Foto 30 - Sacada Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 31 - Piscina Cobertura



Foto 32 - Piscina Cobertura





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 33 - Piscina Cobertura



Foto 34 - Hall Social





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 35 - Churrasqueira Cobertura



Foto 36 - Hall Social





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 37 - Sala de jantar



Foto 38 - Sala de Jantar





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 39 - Sala de Jantar / Estar



Foto 40 - Sala de Jantar / Estar





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 41 - Sala de Jantar



Foto 42 - Sala de Estar - Pé Direito 6 mts





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 43 - Sala de Estar



Foto 44 - Dormitório 1





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 45 - Dormitório 1



Foto 46 - Banheiro Dormitório 1





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 47 - Dormitório 2



Foto 48 - Dormitório 2





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 49 - Dormitório 2



Foto 50 - Banheiro Dormitório 1





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 51 - Banheiro Dormitório 2



Foto 52 - Banheiro Dormitório 2





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 53 - Dormitório 3



Foto 54 - Dormitório 3





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 55 - Banheiro Dormitório 3



Foto 56 - Banheiro Dormitório 3





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 57 - Hall Dormitórios



Foto 58 - Hall Dormitórios





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 59 - Hall Dormitórios



Foto 60 - Hall Área de Serviços





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 61 - Lavanderia



Foto 62 - Quarto Empregada





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 63 - Quarto Empregada



Foto 64 - Banheiro Empregada





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 65 - Cozinha



Foto 66 - Cozinha





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 67 - Cozinha



Foto 68 - Sacada





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 69 - Sacada



Foto 70 - Sacada





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 71 - Sacada



Foto 72 - Garagem





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 73 - Garagem



Foto 74 - Garagem





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 75 - Armário Garagem



Foto 76 - Gerador





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 77 - Garagem de Visitantes



Foto 78 - Garagem de Visitantes





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 79 - Caixas de Água





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Rizk Imoveis (www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-vila-mariana-3013341463.html?n_src=Lis-tado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3)

R₁ – Valor R\$ 3.926.025,42 – Cobertura triplex a venda na Vila Mariana, são 400m², 03 dormitórios sendo 03 suítes (principal com varanda, closet e banheira), um dos dormitórios atualmente está como escritório mas pode ser revervito no quarto dormitório. Roupeiro no corredor, 01 banheiro social, sala com varanda e lareira, terraço com piscina privativa, lavabo, cozinha com armários, copa com armário, área de serviço, banheiro de serviço e dormitório, conta com 04 vagas de garagem e depósito privativo . Andar alto, ensolarado, vista para o parque da Aclimação. com 400.00 m². Custo por m² R\$ 9.815,06 (nove mil oitocentos e quinze reais e seis centavos)





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

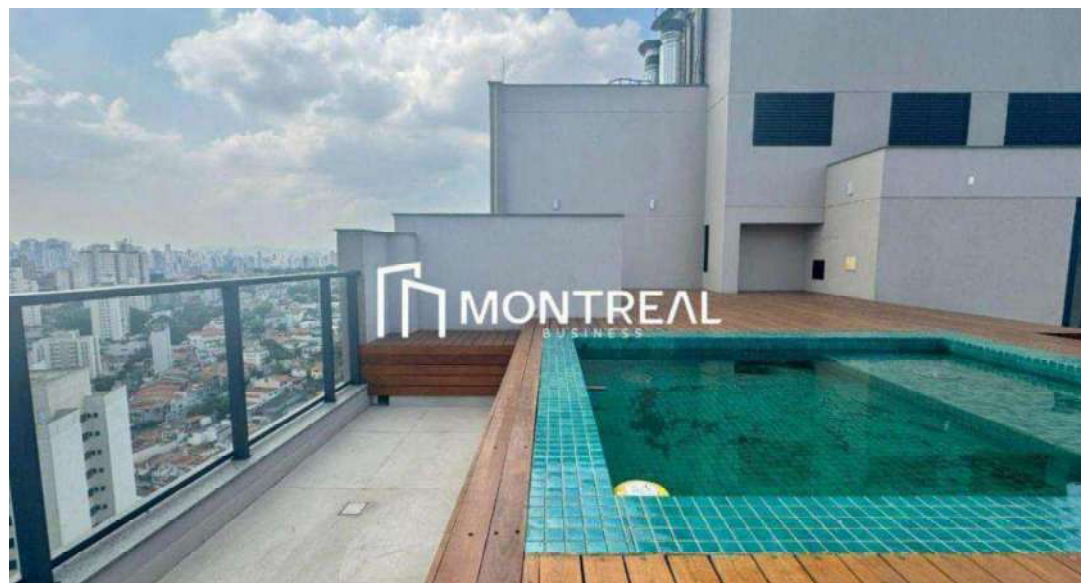
FONTE DE PESQUISA: Montreal Business | Imobiliária (www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-na-chacara-klabin-3-suites.-3-vagas-3003847537.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=15)

R₂ – Valor R\$ 2.731.250,00 – COBERTURA À VENDA NA CHÁCARA KLABIN, 3 SUÍTES. 3 VAGAS DE GARAGEM. LAZER COMPLETO COM SALÃO DE FESTAS, ACADEMIA E PISCINA. LOCALIZADO À 290 M PRAÇA KANT, 300 M DA AV. RICARDO JAFET E A 900 M DA AV. VERGUEIRO. 324 m², 3 suítes. Sala com 2 ambientes, sala de jantar e tv integrada à varanda gourmet com piscina e churrasqueira. 4 banheiros com iluminação e ventilação natural. Cozinha americana com bastante espaço para armários + área de serviço reservada.

Com direito à 3 vagas de garagem.

Lazer completo com: Piscina com raia de 25m, salão de festa, academia, piscina, coworking, sauna, brinquedoteca, salão de jogos e playground.

Localizado à 290 m da praça Kant, 300 m da Av. Ricardo Jafet, 850 m da estação de metrô Chácara Klabin, 900 m da Av. Vergueiro, 7 min. do parque da Aclimação. Região com infraestrutura completa, incluindo rede bancária, restaurantes, supermercados, farmácias, escolas etc. com 324.00 m². Custo por m² R\$ 8.429,78 (oito mil quatrocentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos)

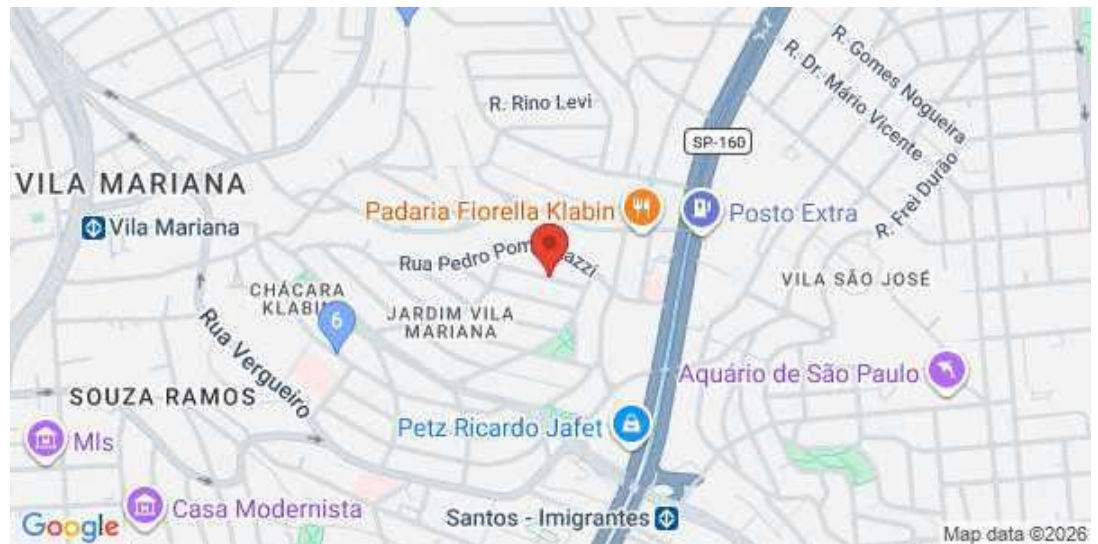




ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Scheid - Jd. Marajoara (www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-para-venda-em-vila-mariana-com-4-quartos-3023959616.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=26)

R₃ – Valor R\$ 2.797.293,11 – Belíssima Cobertura, na Vila Mariana, conta com quatro dormitórios (4 quartos), sendo 2 suítes, todos eles com armários embutidos, seis banheiros ao todo (incluindo o de serviço) -, ampla sala para dois ambientes, sala de estar (living) e sala de jantar, cozinha repleta de armários, dependência de serviço completa (quarto e banheiro), despensa, lavanderia (área de serviço) e 3 vagas de garagem para carro. Além de, no piso superior, contar com sala, cozinha, banheiro, área gourmet - com churrasqueira e forno de pizza - e piscina privativa. com 321.00 m². Custo por m² R\$ 8.714,31 (oito mil setecentos e quatorze reais e trinta e um centavos)





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: KLABIN IMÓVEIS (www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-aclimacao-nobre-3020207313.html?n_src=Lis-tado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=3&n_pos=17)

R₄ – Valor R\$ 2.911.431,19 – Aclimação Nobre -Cobertura Duplex
4 Suítes, 3 Gars ,piscina, Churrasqueira
Escritório, Tudo Muito bom e finamente Decorado

A Klabin Imóveis é uma imobiliária com mais de 30 anos de tradição na Zona Sul de São Paulo, reconhecida pela confiança, seriedade e dedicação em cada negociação. Especialistas em compra, venda, locação e administração de imóveis, atuamos principalmente nos bairros Vila Mariana, Chácara Klabin, Paraíso, Saúde, Vila Clementino e Ana Rosa, sempre com o compromisso de oferecer um atendimento personalizado que entende as necessidades de cada cliente. Seja para morar ou investir, estamos prontos para ajudar você a encontrar o imóvel ideal, com toda a segurança e transparência que o mercado exige. Estamos à disposição para transformar seu sonho em realidade. com 272.00 m². Custo por m² R\$ 10.703,79 (dez mil setecentos e três reais e setenta e nove centavos)





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: TALENT IMOBE - CRECI 35412 ([www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-5-dormitorios-a-venda-347-m-por-r\\$-3000504545.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=11](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-5-dormitorios-a-venda-347-m-por-r$-3000504545.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=11))

R₅ – Valor R\$ 3.289.917,25 – Esta cobertura, além de impressionante pela sua localização privilegiada, oferece uma série de comodidades que tornam um refúgio exclusivo no coração da cidade. O seu design contemporâneo e espaçoso proporciona um ambiente de vida sofisticado e ao mesmo tempo acolhedor para seus moradores.

Um dos destaques desta cobertura é a piscina privativa, que se estende por uma área generosa ao ar livre. Com vista panorâmica para a Vila Mariana e seus arredores, a piscina é o local perfeito para relaxar e se refrescar nos dias ensolarados, enquanto desfruta da privacidade e do conforto de sua residência.

A cobertura é composta por uma ampla sala de estar, perfeita para receber amigos e familiares em grande estilo. As janelas são grandes e permitem a entrada de luz natural, criando um ambiente luminoso e arejado. Os 04 dormitórios espaçosos oferecem todo o conforto necessário para um descanso tranquilo, sendo 02 suítes e vistas encantadoras. O condomínio também oferece áreas de lazer com piscina, playground, churrasqueira, salão de festa, espaço fitness e sauna, além de uma atmosfera de paz e tranquilidade ao som de passarinhos o dia todo.

A rua Dr. Fabrício Vampré na Vila Mariana é conhecida por seu ambiente agradável, com ruas de paralelepípedos arborizadas e uma variedade de opções de entretenimento, restaurantes e comércio local. Além disso, sua localização estratégica proporciona fácil acesso a outras partes da cidade, tornando-a um local ideal para quem busca a combinação perfeita entre tranquilidade e comodidade. com 347.00 m². Custo por m² R\$ 9.481,03 (nove mil quatrocentos e oitenta e um reais e três centavos)



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: ROFE IMÓVEIS (www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-350-m-4-quartos-3-suites-3018620809.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=16)

R₆ – Valor R\$ 3.887.667,14 – Cobertura à venda, 350 m², 4 quartos(3 suítes), churrasqueira, 4 vagas - Jardim Vila Mariana/SP

Linda e ampla cobertura, com vista livre e MOBILIADA!

Características do imóvel:

- Sala de estar e sala de jantar
- lavabo
- varanda envidraçada
- escritório
- churrasqueira
- cobertura com hidromassagem e teto retrátil
- ar condicionado
- cozinha americana toda equipada com: geladeira, fogão, coifa, forno, microondas, máquina de lavar louça
- 4 dormitórios sendo 3 suítes
- closet
- armários planejados
- área de serviço
- 4 vagas de garagem com 350.00 m². Custo por m² R\$ 11.107,62 (onze mil cento e sete reais e sessenta e dois centavos)



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Digite o texto a

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 3.926.025,42	400,00	9.815,06
2	R\$ 2.731.250,00	324,00	8.429,78
3	R\$ 2.797.293,11	321,00	8.714,31
4	R\$ 2.911.431,19	272,00	10.703,79
5	R\$ 3.289.917,25	347,00	9.481,03
6	R\$ 3.887.667,14	350,00	11.107,62
Média Preço m ²			9.708,60

VM = R\$ 9.708,60



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 9.708,60	340.85 m ²	R\$ 3.309.176,31

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) RUA MACHADO DE ASSIS, 994 - APTO 121 e COBERTURA, Município de SÃO PAULO – SP.



ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 9.708,60	340,85	R\$ 3.309.176,31

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$3.309.176,31 (Três Milhões, Trezentos e Nove Mil, Cento e Setenta e Seis Reais e Trinta e Hum Centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

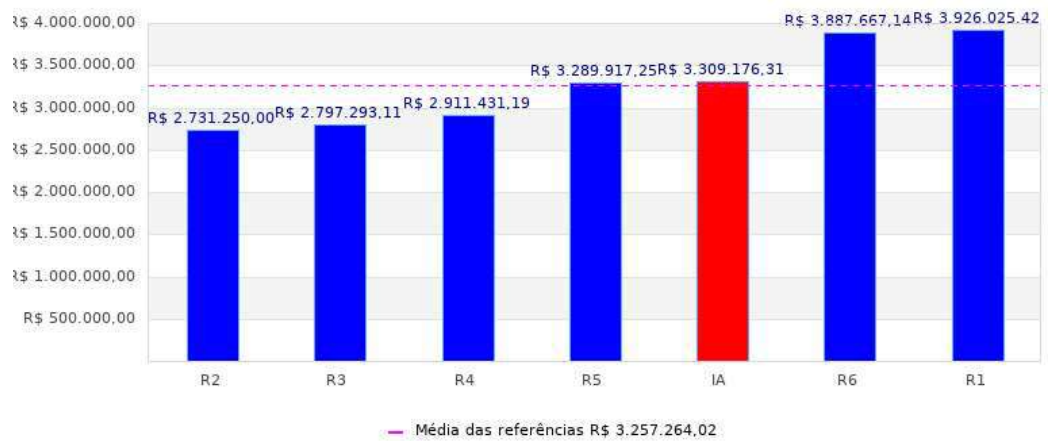


ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO





ADILSON RICCI – PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

MOGI DAS CRUZES, 05 de fevereiro de 2026



CRA-SP Nº 135.066 / CRECI-SP Nº 294.347-F

PERITO JUDICIAL: ADILSON RICCI

CRECI-SP nº 294347