

PARECER DE VALOR MERCADOLÓGICO

Corretor Responsável:

Aguinaldo dos Santos Silva – CRECI/SP nº 269637-F

Em atendimento à solicitação de avaliação mercadológica para fins judiciais, procedi à análise da documentação apresentada, das características do imóvel e dos elementos comparativos de mercado disponíveis para imóveis semelhantes localizados no Condomínio Canadá Village, no município de Mairiporã/SP.

Imóvel	Lote 02 – Quadra J (10) – Condomínio Canadá Village
Município	Mairiporã/SP
Processo	0002034-98.2023.8.26.0338
Finalidade	Determinação do valor de mercado
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado

VALOR DE MERCADO ESTIMADO
R\$ 215.000,00

Valor estimado para a data da avaliação: (Duzentos e quinze mil reais).

Atibaia – SP 06 de julho de 2026.

Aguinaldo dos Santos Silva
CRECI/SP nº 269637-F

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA SIMPLIFICADA
Parecer de Valor de Mercado

Corretor	Benjamin Domingos Fiorellini
CRECI/SP	205982-F
Imóvel	Lote 02 – Quadra J (10) – Condomínio Canadá Village – Mairiporã/SP
Processo	0002034-98.2023.8.26.0338
Finalidade	Avaliação mercadológica para fins judiciais
Método	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Data	Julho/2026

Após análise da documentação disponibilizada, vistoria visual do imóvel e pesquisa de mercado com imóveis de características semelhantes localizados no Condomínio Canadá Village e entorno, concluo que o valor de mercado estimado para o imóvel avaliado, na data-base da presente avaliação, é de:

R\$ 189.354,00

(Cento e oitenta e nove mil, trezentos e cinquenta e quatro reais)

Atibaia, 06 de julho de 2026.



Benjamin Domingos Fiorellini
CRECI/SP nº 205982-F

AVALIADOR – JOSÉ AUGUSTO BALLASTREIRE - PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

*Foto 01 - Vista frontal do imóvel avaliado***IMÓVEL AVALIADO**

Lote 02 - Quadra J (10) - Condomínio Canadá Village

Rodovia Fernão Dias, Km 533 + 472 m - Mairiporã/SP

Processo Judicial nº 0002034-98.2023.8.26.0338

Mês de referência: Julho de 2026

Sumário

1. Solicitação
2. Da competência
3. Considerações preliminares
4. Documentos analisados
5. Vistoria e descrição do imóvel - IA
6. Características do logradouro e circunvizinhanças
7. Características da região
8. Dados da matrícula
9. Relatório fotográfico do IA
10. Fontes de pesquisa
11. Metodologia e considerações gerais
12. Referência normativa
13. Homogeneização dos dados
14. Pré-avaliação
15. Conclusão
16. Assinatura
17. Abreviaturas e currículo

1. Solicitação

Solicitante	Associação Canadá Village - CNPJ nº 09.201.467/0001-74
Endereço do solicitante	Rodovia Fernão Dias, Km 533 + 472 m, Parque São Fernão, Mairiporã/SP, CEP 07600-000
Processo judicial	0002034-98.2023.8.26.0338
Finalidade	Avaliação mercadológica para fins judiciais
Objetivo	Determinar o valor mercadológico do imóvel avaliando.
Categoria do IA	Terreno/lote urbano em condomínio residencial, com dados registrais constantes da matrícula nº 33.254.
Data da vistoria	03/07/2026
Data de referência da pesquisa	06/07/2026

2. Da competência

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região/SP sob nº 177052-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do COFECI sob nº 24775.

A competência legal do Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica decorre da Lei nº 6.530/78, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/78, e da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3. Considerações preliminares

O presente PTAM foi elaborado com base em documentos apresentados, vistoria visual externa, fotografias de campo e pesquisa preliminar de mercado. Determinar o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação. A análise tem caráter mercadológico e não substitui perícia de engenharia, sondagem de solo, levantamento topográfico planialtimétrico.

4. Documentos analisados

- Matrícula nº 33.254 do Oficial de Registro de Imóveis de Mairiporã/SP;
- Processo Judicial nº 0002034-98.2023.8.26.0338;
- Comprovante de inscrição e situação cadastral da Associação Canadá Village;
- Fotografias realizadas durante a vistoria;
- Pesquisa preliminar de imóveis comparativos no Canadá Village.

AVALIADOR – JOSÉ AUGUSTO BALLASTREIRE - PTAM

O imóvel avaliando corresponde ao Lote 02 da Quadra J (10), situado no Condomínio Canadá Village, no Município de Mairiporã/SP. A vistoria visual registrou lote com frente para via pavimentada, boa testada, vegetação parcial, entorno arborizado e topografia ascendente em relação ao nível da rua.

Matrícula	33.254 - Registro de Imóveis de Mairiporã/SP
Localização	Lote 02 - Quadra J (10) - Canadá Village - Mairiporã/SP
Área do terreno	1.184,56 m² (conforme matrícula)
Testada aproximada	16,18 m (conforme matrícula)
Área construída averbada	253,40 m², conforme averbação registral. Entretanto, na vistoria realizada em 03/07/2026 não foi constatada edificação aparente no lote, razão pela qual recomenda-se a conferência registral e cadastral dessa informação
Topografia observada	Declive acentuado, com perfil ascendente a partir do nível da via interna.
Estado geral observado	Terreno limpo, roçado e parcialmente coberto por vegetação nativa de médio porte

6. Características do logradouro e circunvizinhanças

O logradouro interno apresenta pavimentação asfáltica em bom estado, guias e sarjetas executadas, rede de energia elétrica, iluminação pública e drenagem superficial. O entorno é predominantemente residencial, com baixa densidade de ocupação, presença expressiva de vegetação e padrão urbanístico compatível com condomínio fechado de médio/alto padrão.

7. Características da região

O Condomínio Canadá Village está localizado em Mairiporã/SP, em região com perfil residencial e forte presença de áreas verdes. A proximidade com a Rodovia Fernão Dias favorece o acesso regional, enquanto a característica arborizada e a baixa densidade contribuem para a atratividade de imóveis destinados a moradia e lazer.

8. Dados da matrícula e análise da topografia

Segundo a documentação analisada permitiu a perfeita identificação do imóvel, o imóvel está registrado sob matrícula nº 33.254, correspondendo ao Lote 02 da Quadra J (10), no Canadá Village, com área de terreno de 1.184,56 m². A existência de dados registrai

8.1. Análise técnica da topografia

Pelas fotografias de solo e de drone, o lote apresenta inclinação relevante, com condição topográfica ascendente em relação à rua. Essa característica pode impactar o custo de execução de futura construção, especialmente quanto a terraplenagem, contenções, drenagem e fundações. Por outro lado, terrenos em aclave/declive podem permitir projetos em níveis, maior privacidade e potencial de vista, quando bem aproveitados arquitetonicamente.

Condição topográfica	Faixa referencial (R\$/m²)	Observações
Plano ou leve aclave	R\$ 250,00 a R\$ 290,00	Melhor aproveitamento construtivo e maior liquidez.
Declive moderado	R\$ 220,00 a R\$ 250,00	Exige adequações de projeto e possíveis pequenas contenções.
Declive acentuado	R\$ 180,00 a R\$ 220,00	Pode exigir maior custo de implantação e reduzir a liquidez.

A classificação definitiva do imóvel avaliando dependerá da pesquisa final e da homogeneização dos comparativos selecionados. Nesta minuta, recomenda-se tratar a topografia como fator de ajuste específico, sem aplicação automática de desconto máximo.

9. Relatório fotográfico do IA

 Foto 01 - Vista frontal do lote e via de acesso	 Foto 02 - Vista da frente do terreno, evidenciando a vegetação e o alinhamento com a via
 Foto 03 - Vista da via pavimentada, guias, sarjetas e infraestrutura	 Foto 04 - Vista lateral e entorno imediato do imóvel avaliando

AVALIADOR – JOSÉ AUGUSTO BALLASTREIRE - PTAM

9. Relatório fotográfico do IA

 Foto 01 - Vista aérea do lote e rua interna	 Foto 02 - Vista aérea e da topografia do terreno
 Foto 03 - Vista aérea do imóvel avaliando e entorno	 Foto 04 - Vista aérea do terreno e topografia

9. Relatório fotográfico do IA

	
Foto 01 - Imagem aérea demonstrando a arborização	Foto 02 - Vista aérea da fachada
	
Foto 03 - Vista aérea do terreno	

Observação: as imagens demonstram via pavimentada, vegetação, topografia, entorno e condição geral do lote/quadra na data da vistoria fotográfica.

10. Fontes de pesquisa

Para atendimento ao padrão e mantendo objetividade, esta minuta reserva espaço para três referências mercadológicas. A seleção final dos três paradigmas deverá priorizar imóveis localizados no Canadá Village, com características comparáveis de área, topografia, infraestrutura e liquidez.

Referência 01 – Romão Imóveis

<https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-mairipora-1-137-m/TE1022-FETW?from=sale>

Terreno de 1.137 m² - valor anunciado R\$ 250.000,00 – Valor/m² R\$ 219,87

Referência 02 – Bora Imóveis

<https://www.boraimoveis.com.br/imovel/terreno-mairipora-1-174-m/TE0481-BORV?from=sale>

Terreno de 1174 m² – valor anunciado R\$ 250.000,00 – valor/m² R\$ 212,94

Referência 03 – Silvana de Paula Imóveis

<https://www.silvanadepaulaimoveis.com.br/imoveis/mairipora/canada-village>

Terreno de 1.232 m² – valor anunciado R\$ 290.000,00 – valor/m² R\$ 235,38

11. Metodologia e considerações gerais

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante análise de imóveis similares anunciados na região. Foram considerados, entre outros fatores: localização, área do terreno, topografia, padrão do condomínio, infraestrutura disponível, liquidez, condições de acesso e comportamento mercadológico atual.

12. Referência normativa

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como Parecer Técnico, elaborado com base na Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011, utilizando a ABNT NBR 14.653 como referência técnica auxiliar para organização dos critérios de avaliação.

13. Homogeneização dos dados

Ref.	Valor/m² observado	Similaridade	Observação técnica
01	R\$ 219,87/m²	Alta/Média	Área semelhante e valor compatível com lotes de topografia menos favorável.
02	R\$ 212,94/m²	Média	Área próxima e valor intermediário dentro da faixa predominante.
03	R\$ 235,38/m²	Média	Área superior e valor unitário compatível com melhor condição comercial.

MÉDIA REFERENCIAL PRELIMINAR: R\$ 222,73 /m² TERRENO AVALIADO 1.184,56 M2

VALOR REFERENCIAL DO TERRENO: R\$ 263.837,04

14. Pré-avaliação

Considerando a localização, área do terreno, topografia observada, infraestrutura disponível, padrão do condomínio e dados mercadológicos preliminares, entende-se que o imóvel deve ser avaliado mediante aplicação de valor unitário por metro quadrado ajustado à sua condição topográfica e à liquidez do mercado local. Devido ao declive acentuado. Foi aplicado fator redutor de 10% sobre o valor unitário encontrado, considerando a topografia acentuada e o maior custo estimado para implantação de futura edificação.

Valor do imóvel avaliado = R\$ 237.453,34

15. Conclusão

Após análise técnica mercadológica, vistoria visual, verificação documental e comparação com imóveis similares disponíveis no mercado local, conclui-se que o imóvel avaliando possui valor de mercado estimado em:

R\$ 237.453,34

(Duzentos e trinta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e tres reais e trinta e quatro centavos)

A presente avaliação considera exclusivamente o valor de mercado do imóvel nas condições observadas durante a vistoria e com base na documentação disponibilizada, não contemplando eventuais vícios ocultos, passivos ambientais, questões possessórias ou restrições urbanísticas não informadas ao avaliador.

AVALIADOR – JOSÉ AUGUSTO BALLASTREIRE - PTAM

16. Assinatura

Piracaia/SP, 06 de julho de 2026.

Responsável Técnico

José Augusto Ballastreire

CRECI/SP nº 177052-F - CNAI nº 24775

AVALIADOR – JOSÉ AUGUSTO BALLASTREIRE - PTAM

17. Abreviaturas e currículo

IA - Imóvel Avaliando

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Currículo resumido

José Augusto Ballastreire - CRECI/SP nº 177052-F - CNAI nº 24775.

Praça Padre Leonardo, 72 - Centro - Piracaia/SP | Telefone: (11) 99562-0662 | E-mail: guto@boavistacondominios.com.br