

BÁRBARA GÓES

CRECI 295595

São Paulo | 19 de fevereiro | 2026

Imóvel Avaliado

Lote urbano identificado como Lote nº 7 da Quadra H, integrante do loteamento denominado Condomínio Morada do Sol, localizado na região de divisa entre os municípios de Barueri/SP e Santana de Parnaíba/SP.

Registro Imobiliário:

O referido bem encontra-se vinculado à matrícula-mãe nº **45.861**, do 1º CRI Barueri, não possuindo matrícula individualizada.

Finalidade do Parecer

Determinação do valor de mercado do imóvel. Este parecer está 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), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 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 de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Metodologia aplicada

Neste método, a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliado é obtida por meio da comparação com outros imóveis que possuam características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, cujos dados foram obtidos por pesquisa criteriosa no mercado local. As informações coletadas são analisadas e ajustadas por meio de técnicas de homogeneização devidamente normatizadas, que permitem a devida ponderação das variáveis envolvidas, garantindo maior precisão e coerência na valoração final.

Foto do imóvel



Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

Imóveis de referência

- TERRENO À VENDA, 1000 M² POR R\$ 225.000,00 - MORADA DO SOL - SANTANA DE PARNAÍBA/SP
- TERRENO PARA VENDA NO CONDOMÍNIO MORADA DO SOL - SANTANA DE PARNAÍBA

Análise da localização

O imóvel está localizado no Condomínio Morada do Sol, loteamento residencial de padrão médio/alto situado na região de expansão urbana entre Barueri e Santana de Parnaíba, na zona oeste da Grande São Paulo.

A região apresenta perfil predominantemente residencial, com presença de condomínios fechados e loteamentos planejados, além de fácil acesso às principais vias da região. Observa-se ainda um histórico consistente de valorização imobiliária, impulsionado pela expansão urbana ordenada, pela demanda por moradia em condomínios e pela qualidade ambiental do entorno, resultando em boa aceitação de mercado e liquidez regular para terrenos em condomínio.

Consideração final

Com base nas informações levantadas e nos comparativos de mercado, estimo que o valor de mercado atual do imóvel seja de aproximadamente:

R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Sem mais.

Atenciosamente,

Bárbara Prando Fagundes Góes
CRECISP 295595
E-mail: barbarapfgoes@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. Identificação do Imóvel

- **Descrição:** Lote urbano identificado como **Lote nº 7 da Quadra H**, integrante do loteamento denominado **Condomínio Morada do Sol**, localizado na região de divisa entre os municípios de Barueri/SP e Santana de Parnaíba/SP.
 - **Matrícula:** Vinculado à **matrícula-mãe nº 45.861**, do Cartório de Registro de Imóveis competente, não possuindo matrícula individualizada.
-

2. Finalidade

Apurar o valor de mercado atual do imóvel descrito, observando parâmetros técnicos, critérios de avaliação e dados reais de mercado, conforme a Lei nº 6.530/1978 e as Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

3. Metodologia

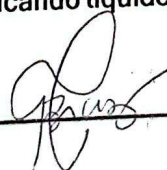
Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, fundamentado na análise de imóveis de tipologia e padrão construtivo semelhantes, localizados na mesma região.

4. Localização e Infraestrutura da Região

O imóvel situa-se no **Condomínio Morada do Sol**, conjunto residencial de padrão médio a elevado localizado na área limítrofe entre Barueri e Santana de Parnaíba, inserido na porção oeste da Região Metropolitana de São Paulo.

O entorno caracteriza-se por ocupação essencialmente habitacional, com predominância de loteamentos organizados e condomínios horizontais, dispondo de infraestrutura urbana adequada e boa conexão com os principais corredores viários da região. Verifica-se trajetória consistente de apreciação imobiliária, impulsionada pela expansão planejada, pela busca por residências em ambientes fechados e pela qualidade ambiental local.

Nesse cenário, o mercado apresenta procura estável e capacidade de absorção satisfatória para terrenos em condomínios dessa tipologia, indicando liquidez compatível com o padrão do empreendimento.



5. Valor de Mercado

Com base nos dados levantados e na metodologia aplicada, o valor estimado de mercado é de:

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

Marcia Braz

CRECISP nº 247823

E-mail: marciabraz49.mb@gmail.com



PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel Avaliado

Lote urbano identificado como Lote nº 7 da Quadra H, integrante do loteamento denominado Condomínio Morada do Sol, localizado na região de divisa entre os municípios de Barueri/SP e Santana de Parnaíba/SP, vinculado à matrícula-mãe nº 45.861 do Cartório de Registro de Imóveis competente, não possuindo matrícula individualizada.

Objetivo da Avaliação

Este documento tem como finalidade identificar o valor de mercado do imóvel descrito, observando os parâmetros técnicos e legais que regem a atividade de corretagem, conforme previsto na Lei Federal nº 6.530/1978 e nas Resoluções COFECI nº 957/2006 e nº 1.066/2007.

Critério Adotado

A precificação foi definida mediante análise comparativa de mercado, considerando imóveis similares, com características físicas e localização equiparáveis. Foram ponderados fatores como padrão construtivo, estado de conservação, metragem, uso, entorno e liquidez na região, aplicando técnicas de homogeneização reconhecidas pelo segmento imobiliário.

Conclusão e Valor de Mercado

Com base nos estudos realizados e nos dados de mercado obtidos, atribui-se ao imóvel avaliado o valor de:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

Debora Sonia Ignacio de Oliveira

CRECISP nº 302826-F

E-mail: deboraignacio36@gmail.com



Documento assinado digitalmente

DEBORA SONIA IGNACIO DE OLIVEIRA

Data: 19/02/2026 15:10:35-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>