

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

PARECER DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

São Paulo, 12 de março de 2026.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

I – DA REGULARIDADE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA POR CORRETORES DE IMÓVEIS

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel, cuja relevância em apartamentos é reduzida, dada a conservação das áreas comuns do empreendimento.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, cadastro nº 244.062-F.

Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

II – DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado sob a **Matrícula nº 28.740** do Cartório da Comarca de Mairiporã/SP. **Trata-se do LOTE 25 QUADRA 01**, localizado no Loteamento “Jardins 5 Lagos de Santa Maria”, nos seguintes termos:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
REL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

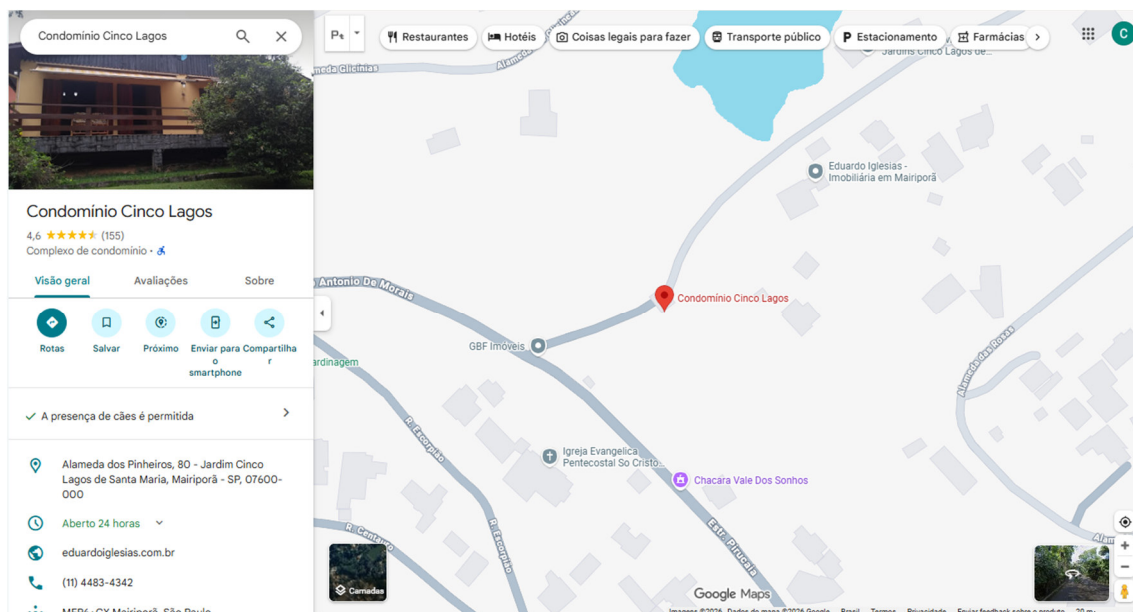
MATRÍCULA 28.740	FOLHA "001"	LIVRO N.º 2 - Mairiporã, 29 de outubro de 1.997.	REGISTRO GERAL
----------------------------	-----------------------	---	----------------

IMÓVEL: - UM TERRENO URBANO constituído pelo LOTE nº25(vinte e cinco) da QUADRA nº01(hum), do loteamento denominado - "JARDINS 5 LAGOS DE SANTA MARIA", situado no bairro Piruceia, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, Est.S.Paulo que assim se descreve: - com frente para a Rua Quatro, atual - ALAMEDA DAS ROSAS, onde mede 18,00m; do lado esquerdo de quem da referida Alameda olha para o terreno divide com o lote 24, onde mede 65,00m.; do lado direito divide com o lote 26, onde mede 87,00m.; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº18 onde mede 49,00m., encerrando uma área total de 2.376,00m2 - (dois mil, trezentos e setenta e seis metros quadrados). Castrado na PM. local sob nº04.22.01.86./.....

**Trecho da matrícula do imóvel*

III - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O imóvel fica localizado no LOTEAMENTO DOS 5 LAGOS, na Alameda dos Pinheiros, 80 - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP, 07600-000:

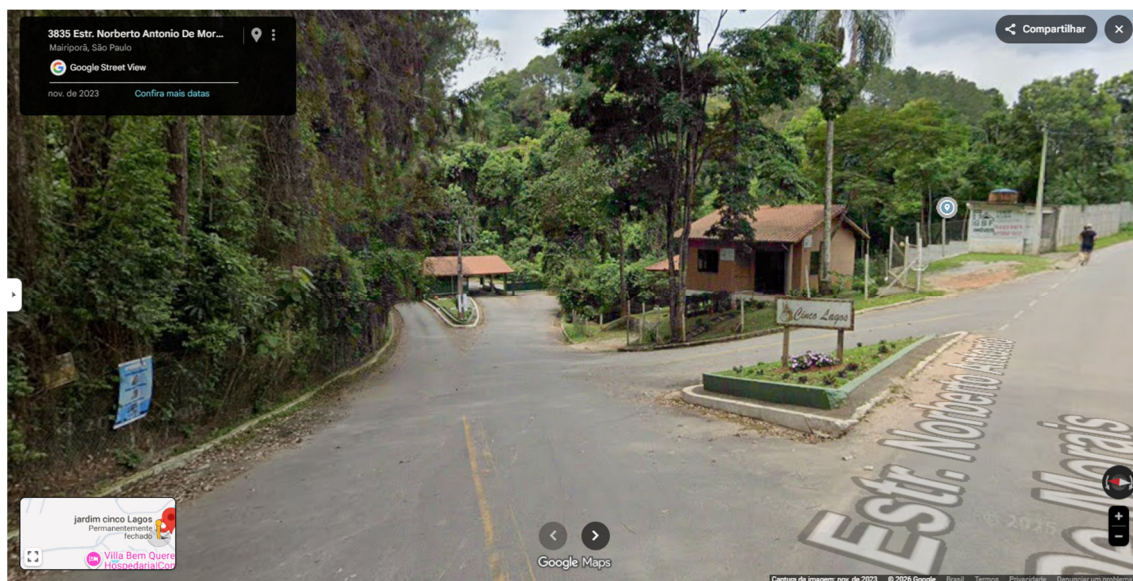


Fonte: Google Maps.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F



Fonte: Google Street View

IV – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no Loteamento Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Cidade de Mairiporã, Estado de São Paulo, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, farmácia, centros comerciais, bancos e postos de combustíveis.

V – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Imóvel medindo **2.376m²** de área;
- Valor do IPTU e Condomínio não informados;
- Sem confirmação de edificação no lote;
- Condomínio/loteamento com possível acesso controlado;

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

VI – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado em imóveis da mesma localidade (nas proximidades).

Não serão avaliados dados particulares de cada imóvel, tampouco questões de engenharia e conservação específica, como acabamentos, móveis e demais condições individuais.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, conforme abaixo descrito:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

REFERENCIAIS:

IMÓVEL REFERENCIAL 01:

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 1010m² - Jardim Cinco Lagos

Alameda dos Eucaliptos - Jardim Cinco Lagos, Mairiporã - SP

1010 m²

Valor: R\$ 99.000,00

Valor metro²: R\$ 98,02

Envie uma mensagem

Charles Gonçalves Patrício Jr.

charlesgopa@gmail.com

(11) 98085-2358

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-cinco-lagos-mairipora-sp-1010m2-id-2872801474/?source=ranking%2Crp>

Valor: R\$99.000,00 - 1010m² - Valor metro² - R\$98,02

IMÓVEL REFERENCIAL 02:

Lote/Terreno à Venda, 1799 m² por R\$ 180.000

Avenida das Primavera, 20 - Jardim Cinco Lagos, Mairiporã - SP

1799 m²

Valor: R\$ 180.000,00

Valor metro²: R\$ 100,06

Envie uma mensagem

Charles Gonçalves Patrício Jr.

charlesgopa@gmail.com

(11) 98085-2358

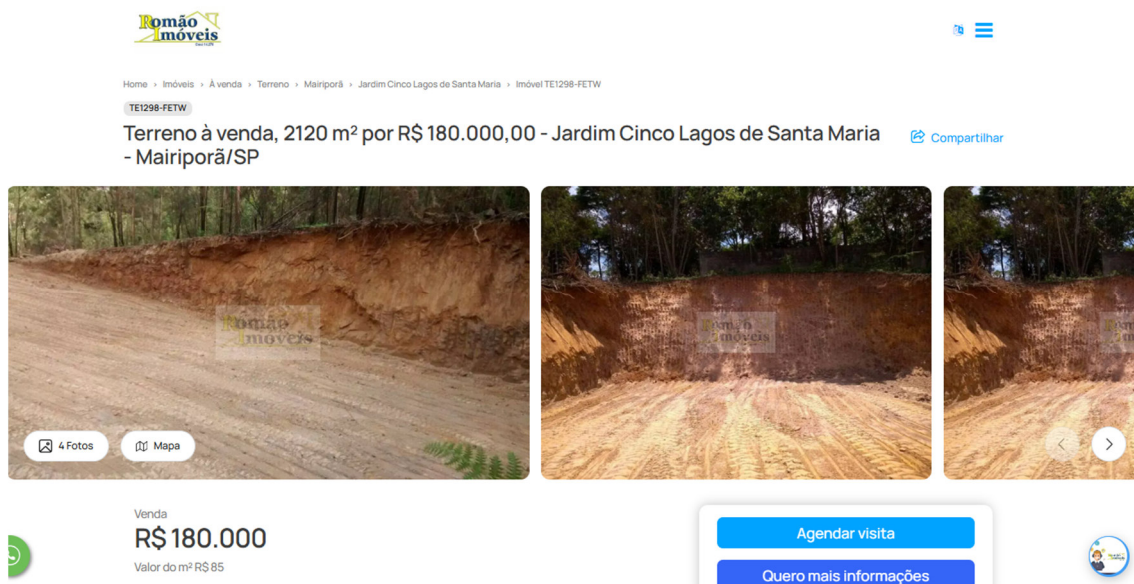
Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-cinco-lagos-bairros-mairipora-1799m2-venda-R\\$180000-id-2761076422/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-cinco-lagos-bairros-mairipora-1799m2-venda-R$180000-id-2761076422/?source=ranking%2Crp)

Valor: R\$180.000,00 - 1799m² - Valor metro² - R\$100,06

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

IMÓVEL REFERENCIAL 03:


Home > Imóveis > À venda > Terreno > Mairiporã > Jardim Cinco Lagos de Santa Maria > Imóvel TE1298-FETW

TE1298-FETW

Terreno à venda, 2120 m² por R\$ 180.000,00 - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria - Mairiporã/SP

4 Fotos Mapa

Venda
R\$ 180.000
Valor do m² R\$ 85

Agendar visita

Quero mais informações

Fonte: <https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-mairipora-2-120-m/TE1298-FETW>

Valor: R\$180.000,00 – 2120m² - Valor metro² - R\$84,91

CONSIDERAÇÕES E HOMONEGEIZAÇÃO:

Os imóveis acima utilizados como PARADIGMA possuem características parecidas com o imóvel avaliando, mesmas condições e mesma região.

Considerando os anúncios acima, chego ao valor médio do metro quadrado construído da região para imóveis neste padrão e condições:

	Valor anúncio	Valor m ²	Metragem	Anunciante/site
1	R\$ 99.000,00	R\$ 98,02	1010	Zap Imóveis
2	R\$ 180.000,00	R\$ 100,06	1799	Viva Real
3	R\$ 180.000,00	R\$ 84,91	2120	Romão Imóveis

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

	Média m ²	R\$	94,33	

- Média do m² da região - **R\$94,33** (noventa e quatro reais e trinta e três centavos)
- **Toda avaliação de imóvel baseada em anúncios deve considerar uma depreciação de 10% (Dez por cento) de negociação, comuns em negócios desta espécie.**

Média Metro ²	Metragem imóvel	Subtotal	10% de abatimento	TOTAL FINAL
R\$ 94,33	2.376	R\$ 224.120,99	R\$ 22.412,10	R\$ 201.708,89

- **Chega-se ao valor final de avaliação, em valores arredondados¹, de R\$200.000,00 (Duzentos mil reais).**

Destaco que as pesquisas dos anúncios acima foram realizadas na data da elaboração deste relatório, deixando as comprovações (*prints*) caso os mesmos não estejam disponíveis para consulta futura.

VII – CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas

¹ Considera-se arredondamento até 2% do valor da avaliação.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto desta Análise Mercadológica é de **R\$200.000,00 (Duzentos mil reais)**, pelas fundamentações acima descritas, valores válidos para **MARÇO/2026**, admitindo-se ainda uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

VII – ENCERRAMENTO

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 09 (nove) páginas, para que surta seus efeitos perante o ordenamento jurídico, ficando à disposição para maiores esclarecimentos ou dúvidas que possam ocorrer.

São Paulo, 12 de março de 2026.

**Charles Gonçalves Patrício Jr.**

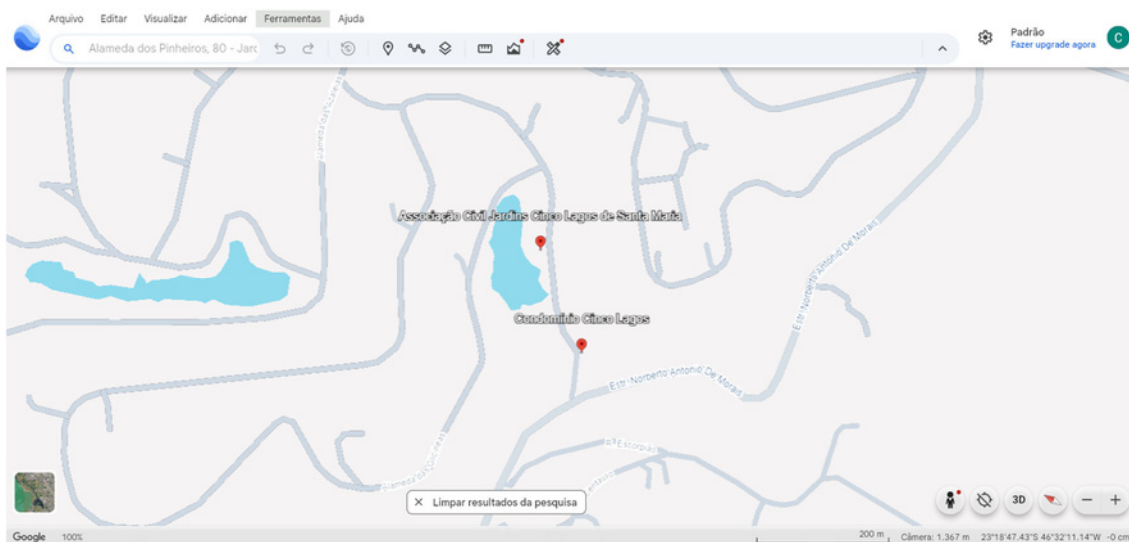
Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

DECLARAÇÃO – VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

São Paulo/SP, 12 de março de 2026.

Eu, Vitória Maciel de Araújo, corretora de imóveis inscrita no CRECI/SP nº 286.236-F, declaro que após analisar o valor de mercado de um LOTE sem edificação de aproximadamente 2.300m² no Loteamento Jardins 5 Lagos de Santa Maria, na cidade de Mairiporã/SP, destacando sua localização abaixo:



Entrada: Alameda dos Pinheiros, 80 - Jardim Cinco Lagos de Santa Maria, Mairiporã - SP, 07600-000



*Foto: Google Street view

Pela metragem do imóvel e de acordo com anúncios pesquisados e vendas ocorridas nos últimos meses de imóveis parecidos, entendo que o imóvel possui valor final de venda aproximado de

R\$175.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais).

Essa é uma declaração de valor de mercado aproximada, podendo variar cerca de 10% de acordo com as condições do imóvel, forma do pagamento e negociação da imobiliária.

Portais eletrônicos imobiliários consultados:

1. <https://www.vivareal.com.br/>
2. <https://www.zapimoveis.com.br/>
3. <https://www.chavesnamao.com.br/>
4. <https://www.quintoandar.com.br/>
5. <https://www.lopes.com.br/>
6. <https://www.imovelweb.com.br/>



Vitória Maciel de Araújo

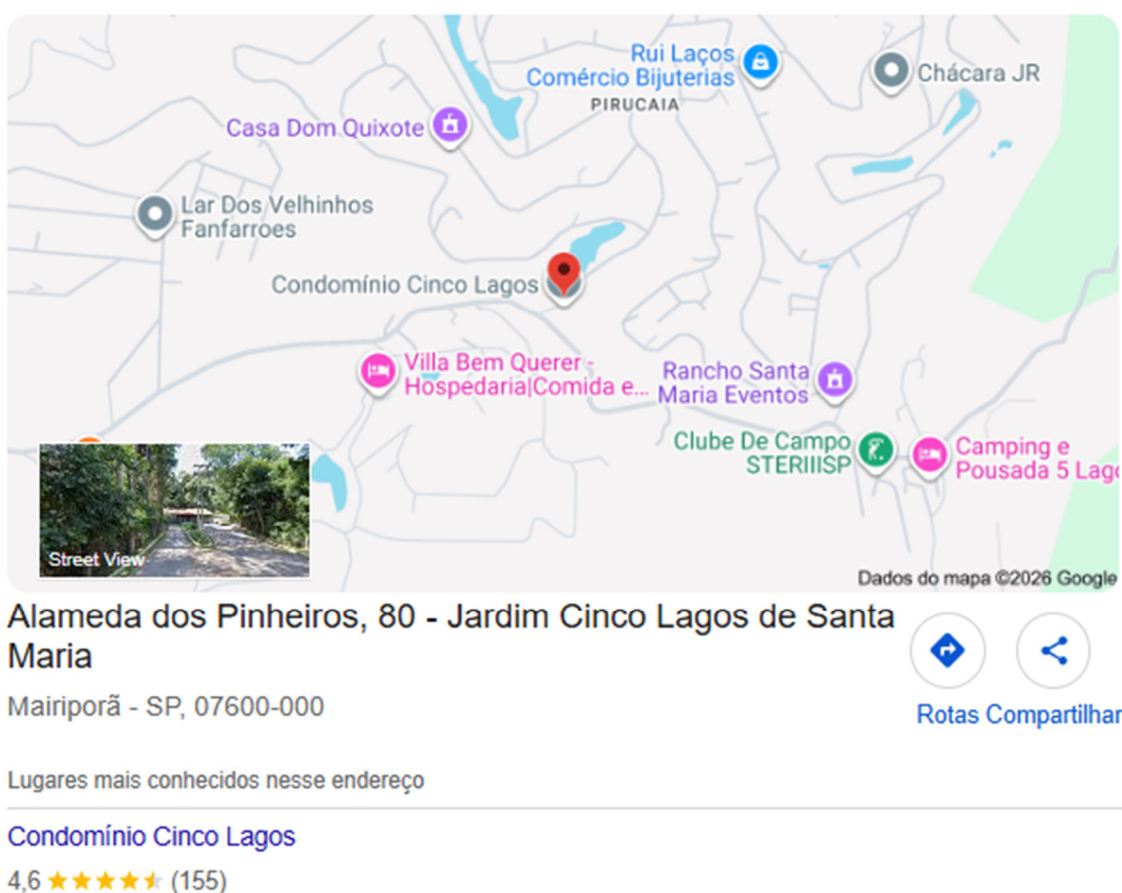
CRECI/SP nº 286.236-F

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Francisco Carlos Lorencette, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP nº 181.592, pelas atribuições que a legislação autoriza o corretor de imóveis a realizar, utilizo da presente avaliação de mercado para esclarecer o seguinte:

- LOTE 25 QUADRA 01, de 2.376m² no Loteamento Jardins 5 lagos de santa Maria, localizado na Alameda dos Pinheiros, 80, Mairiporã/SP, conforme informações constantes na matrícula 28.740 do CRI de Mairiporã/SP;

LOCALIZAÇÃO:



O imóvel fica localizado no Loteamento Jardins 5 lagos de santa Maria, cidade de Mairiporã/SP, com bom acesso ao transporte público, linhas de ônibus e comércios locais.

Não foi realizada vistoria física no imóvel, apenas a pesquisa de mercado de anúncios em imóveis anunciados na mesma região e com características parecidas.

Exemplos de anúncios:

1. https://www.vivareal.com.br/venda/sp/mairipora/bairros/jardim-cinco-lagos/lote-terreno_residencial/
2. <https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/sp+mairipora++jd-cinco-lagos/>
3. <https://www.romaoimoveis.com.br/imoveis/terreno/mairipora/jardim-cinco-lagos-de-santa-maria>
4. <https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda-jardim-cinco-lagos-mairipora.html>
5. http://www.imoveisjoaopessoapb.com.br/imovel/venda-lote_terreno-mairipora_sp-jardim_cinco_lagos-Kdoro-Imoveis/2567323
6. <https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-em-condominio-a-venda/sp-mairipora/jardim-cinco-lagos-de-santa-maria/>

Tendo em vista sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, o estimo o valor de venda em aproximadamente:

R\$160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)

É possível que o preço final de venda sofra com variações de 5% até 10%, a depender da negociação e forma de pagamento.

Sem mais.

São Paulo/SP

12 de março de 2026.



Documento assinado digitalmente
FRANCISCO CARLOS LORENCETTE
Data: 11/03/2026 18:09:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Francisco Carlos Lorencette
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 181.592

Serviço de validação de assinaturas eletrônicas

[Home](#) > [Simples](#) > [Completo](#)

 **Atenção:** O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

Informações gerais do arquivo:

Nome do arquivo: Laudo_de_Avaliacao_03-24assinado.pdf
Hash: 3795c96769aecc87c5408433f2f04a9358fd0c4e810008307abb4811bfa13008
Data da validação: 12/03/2026 11:54:48 BRT

 Informações da Assinatura:

Assinado por: FRANCISCO CARLOS LORENCETTE
CPF: ***.512.258-**
Nº de série de certificado emitente: oxcac4c3ba2d3fe64c
Data da assinatura: 11/03/2026 18:09:34 BRT



Assinatura aprovada.

[Ver Relatório de Conformidade](#)

AVALIE O SERVIÇO QUE VOCÊ UTILIZOU

Sua opinião é importante para o aprimoramento de nossos serviços.



[Avaliar](#)

ACESSO RÁPIDO

- [Validar](#)
- [Sobre](#)
- [Dúvidas](#)
- [Informações](#)
- [Fale Conosco](#)



ASSUNTOS

- [Auditoria ICP-Brasil](#)
- [Cadastro de Agente de Registro - CAR](#)
- [Certificado Digital](#)