

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando (IA): Rua Leme, 320, "*Edifício Residencial Praia do Leme*", apto
92, Guilhermina, Praia Grande - SP, CEP 11701-470

Finalidade: Determinação do valor de mercado para instruir processo judicial número
0033376-68.2023.8.26.0002

Interessado: Mega Leilões

Avaliador: Mariana das Dores Mitt - CRECI 267685-F | CNAI 051332

8 de junho de 2026

1. Identificação do solicitante

Mega Leilões, por seu leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, regularmente inscrito na Jucesp nº 844.

2. Finalidade

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel para instruir os autos do processo judicial nº 0033376-68.2023.8.26.0002 que tramita na 1ª Vara Da Família E Sucessões Do Foro Regional De Santo Amaro/SP.

3. Número do PTAM

PTAM Nº 134861/2026

4. Da competência

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 a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 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, que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra- judicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis,**

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

peessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”

5. Partes da ABNT

A ABNT/NBR 14653 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.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NB 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. Abreviaturas

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

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

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

IA - Imóvel em Avaliação
IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.
M2 - Metro quadrado
MG - Média geral
NBR - Normas Brasileiras
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
R – Referenciais
R. F. D - Resultado do fator de depreciação.
TG – Total Geral
V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
V.L.- Valor da locação
V.M- Valor médio
V.V - Valor de venda

7. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando, de propriedade de Fabiana Rodrigues de Abreu Vieira e Luiz Carlos Bispo Vieira, está localizado à Rua Leme, nº 320, “*Edifício Residencial Praia do Leme*”, apartamento 92, Guilhermina, Praia Grande/SP e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 170.199 (Registro de Imóveis Praia Grande - SP), nos seguintes termos:

“Apartamento número 92, localizado no nono pavimento tipo do Edifício Residencial Praia do Leme, situado na Rua Leme, número 320, no loteamento denominado Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 58,363 m², área comum de 26,883 m², área total de 85,246 m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,9671%, confrontando pela frente, de quem do hall de circulação do pavimento olha para a entrada do apartamento, com o hall de circulação, pelo lado direito, na mesma posição de observação, em linhas quebradas, com a área de recuo do edifício, pelo lado esquerdo, com o apartamento número 91 e com a área de recuo do edifício, e nos fundos, com a área de recuo do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista.

O imóvel de matrícula nº 170.199 possui cadastro nº 2.02.07.048.024.0092-2 na Prefeitura de São Paulo e tem 58,36 m² de área útil, 2 dormitórios e 1 vaga de garagem. Segue a ficha cadastral do imóvel avaliando:

 Município da Estância Balneária de Praia Grande Estado de São Paulo		
Secretaria de Finanças - Diretoria da Receita Diretoria da Divisão de Receitas Imobiliárias		
Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2026		
Número: 013270/2026	Data de Emissão: 03/06/2026	
Local do Imóvel: ED RES PRAIA DO LEME APTO 92		
Logradouro.....: R LEME	Nr. Oficial: 320	
Codificação.....: 2.02.07.048.024.0092	Inscrição Atual: 140.145.029	
Área Terreno.....: 13,96 m²	Área Const.: 84,87 m²	Testada: 0,70 ml
Valor Venal Territorial: R\$ 8.158,43 (OITO MIL CENTO E CINQUENTA E OITO REAIS E QUARENTA E TRES CENTAVOS).		
Valor Venal Predial.....: R\$ 199.153,20 (CENTO E NOVENTA E NOVE MIL CENTO E CINQUENTA E TRES REAIS E VINTE CENTAVOS).		
Valor Venal Total.....: R\$ 207.311,63 (DUZENTOS E SETE MIL TREZENTOS E ONZE REAIS E SESSENTA E TRES CENTAVOS).		
Observação: VALORES EXPRESSOS EM REAIS REFERENTES AO EXERCICIO DE 2026		
Conferência Obrigatória: O agente recebedor deve conferir esta certidão no endereço da Internet: http://www.praiagrande.sp.gov.br no tocante a sua veracidade.		
Rasura: Qualquer rasura invalidará este documento.		
*** Certidão emitida via INTERNET *** 555C7-B5154-77345-1336B  Autenticação: <555C7B5154773451336B>		

8. Vistoria

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

O imóvel foi vistoriado no dia 23 de maio de 2026 no período da manhã e foi acompanhado da proprietária, Sra. Fabiana. Na ocasião, foi conferida a metragem do imóvel, a sua idade, estado de conservação, avarias e benfeitorias.

9. Descrição do imóvel

A seguir serão apresentadas as características do imóvel avaliado identificadas na data da vistoria.

Sobre a edificação/condomínio:

Posição em relação à rua	Mesmo nível
Quantidade de blocos	1
Quantidade de andares	13
Quantidade de unidades	104
Quantidade de subsolos/estacionamentos	1
Idade	13 anos
Estado de conservação	Bom/Médio Padrão
Quantidade de elevadores	2
Portaria 24h	Sim
Piscina	Sim
Academia	Não
Salão de festas	Sim
Salão de jogos	Não

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

Coworking	Não
Lavanderia	Não
Churrasqueira	Não
Quadra poliesportiva	Sim
Área pet	Não

Sobre a unidade avaliada:

Apartamento nº 92, com 58,36 m² de área útil, composto de cozinha, área de serviço, sala, banheiro social, 2 dormitórios (sendo 1 suíte). Tem direito à 1 vaga de garagem não demarcada.

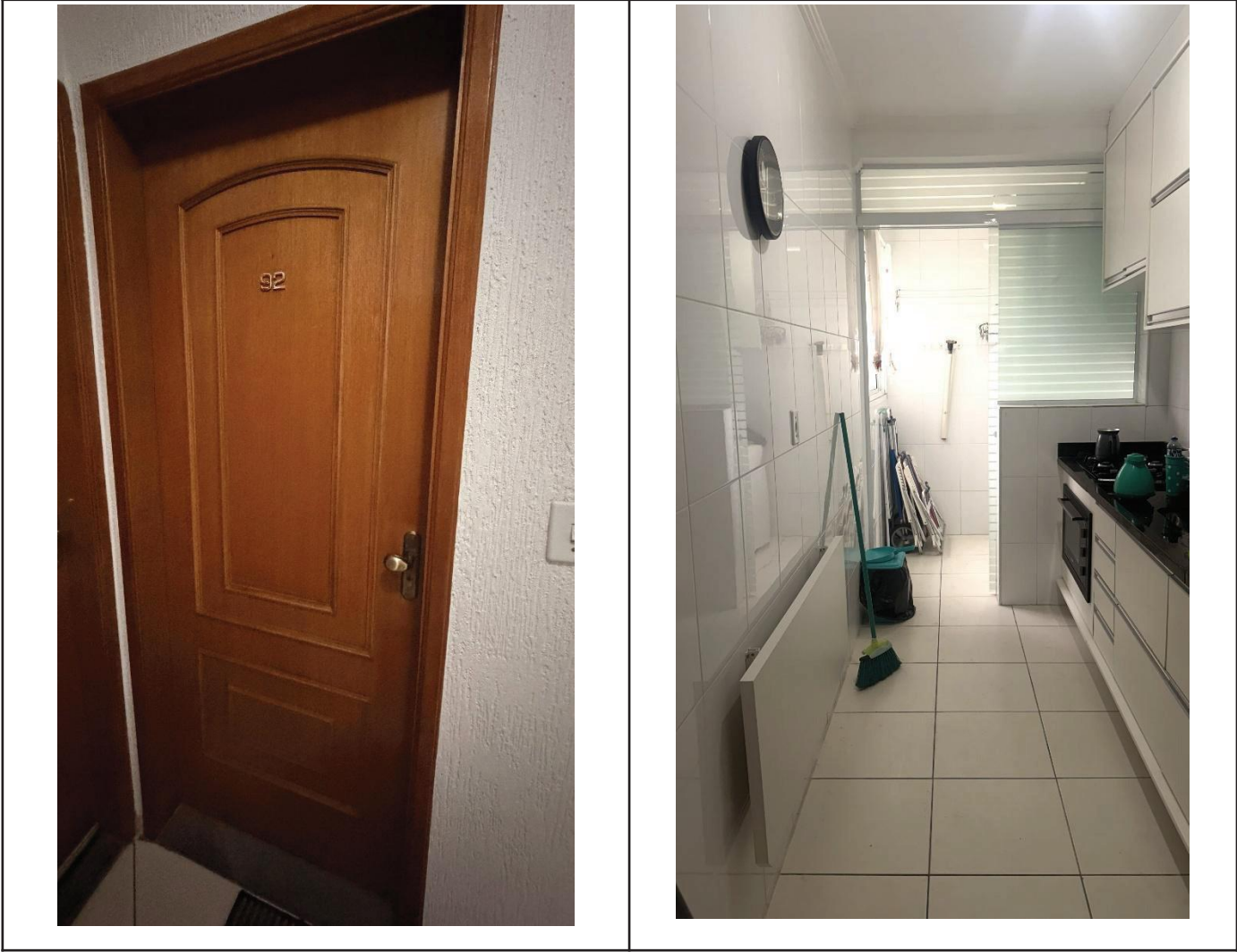
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento
Cozinha	Marcenaria completa.	cerâmica	Alvenaria	Azulejo; Acabamento roda teto em gesso.
Área de serviço	Porta blindex, tanque, entrada para máquina de lavar, armário e ralo.	cerâmica	Alvenaria	Azulejo
Sala	Sala de estar e jantar conjugadas.	cerâmica	Alvenaria	Pintura em ótimo estado;
Banheiro social	Blindex; saída de ar natural.	cerâmica	Alvenaria	Azulejo; Acabamento roda teto em gesso
Dormitório 1	Amplo e arejado	cerâmica	Alvenaria	Pintura em ótimo estado;
Dormitório Suíte	Amplo e arejado	cerâmica	Alvenaria	Pintura em ótimo estado;

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

Banheiro Suíte	Blindex; saída de ar natural.	cerâmica	Alvenaria	Azulejo; Acabamento roda teto em gesso
----------------	-------------------------------	----------	-----------	---

10.Registro fotográfico



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

**Mitt Avaliações Imobiliárias**

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



11. Características da região

O imóvel está localizado na Rua Leme, nº 320, bairro Guilhermina, no município de Praia Grande/SP, em região predominantemente residencial, com ocupação consolidada e boa oferta de comércio e serviços. O bairro Guilhermina é considerado um dos mais valorizados e tradicionais da cidade, apresentando fácil acesso às principais vias de circulação urbana e à orla marítima. A região é dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet por fibra óptica, pavimentação, iluminação pública, drenagem pluvial e coleta de lixo.

Elementos valorizantes em um raio de 1km:

- Praia da Guilhermina (orla marítima)
- Feira de Artesanato da Guilhermina
- 2 supermercados de grande porte
- Padarias e conveniências
- Farmácias
- Escolas públicas e particulares

Mitt Avaliações Imobiliárias

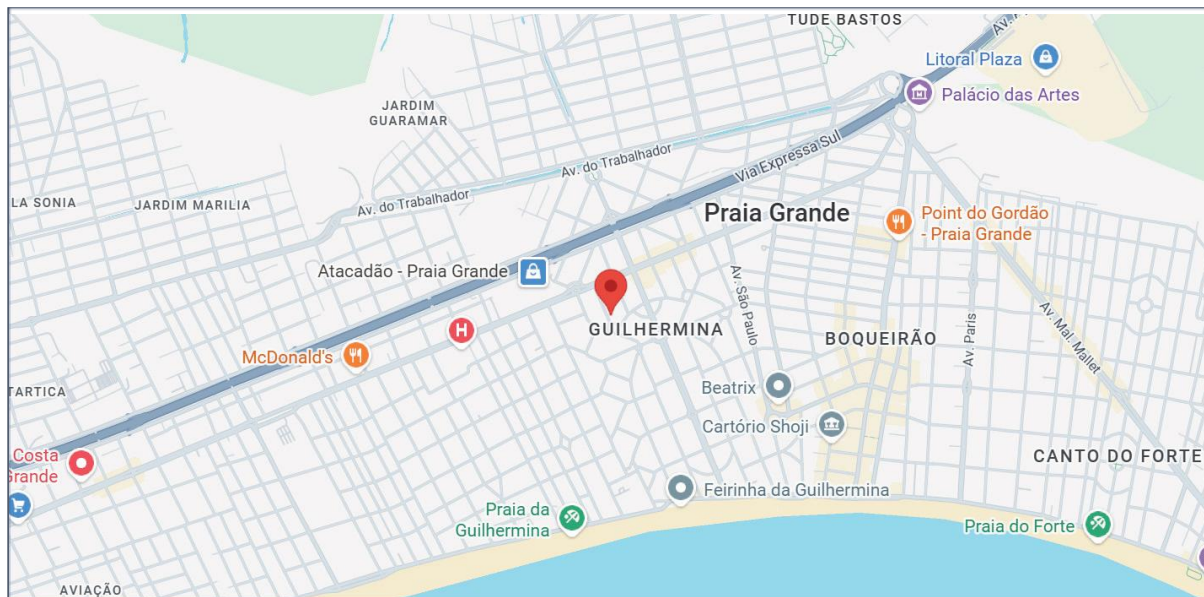
CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

- Unidade de saúde e clínicas médicas
- Agências bancárias e caixas eletrônicos
- Restaurantes, bares e lanchonetes
- Comércio varejista diversificado
- Academias e centros esportivos
- Praças e áreas de lazer
- Pontos de ônibus e transporte público municipal
- Fácil acesso à Avenida Presidente Kennedy e à Avenida Castelo Branco (Avenida da Praia)

12. Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão descritas na matrícula de nº 170.199 registrada no Cartório de Registro de Imóveis do município de Praia Grande e é parte integrante deste parecer.

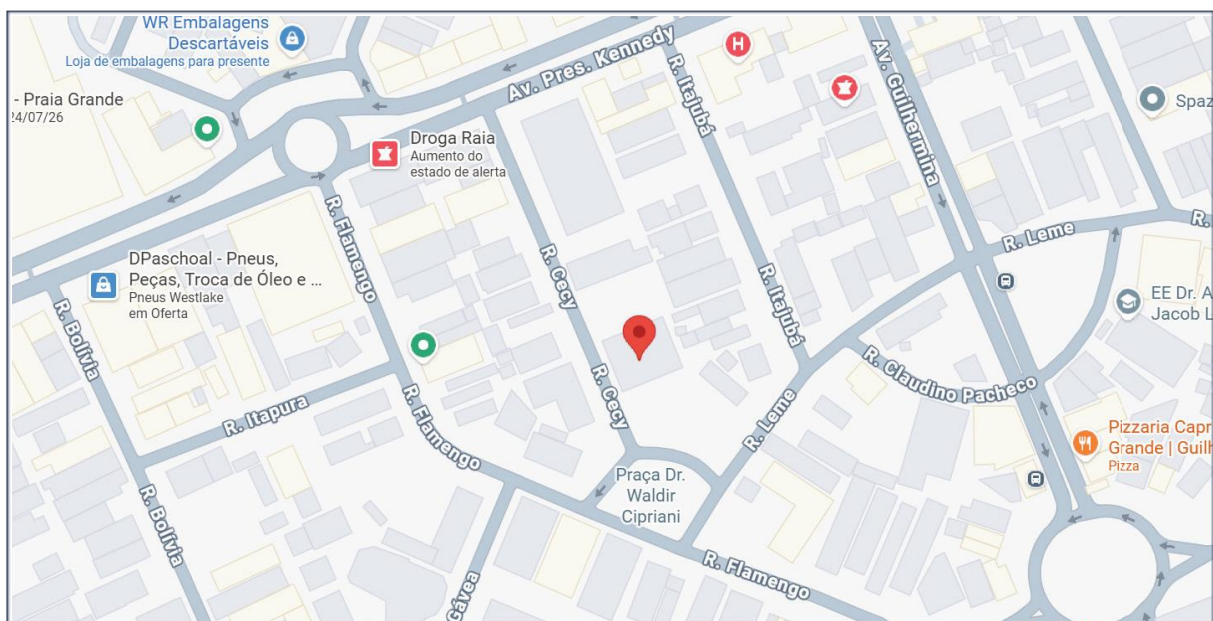
13. Mapa de localização



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br



14. Vista aérea



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

15. Fachada



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



16. Metodologia utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

17. Pesquisa de mercado – imóveis referenciais

A determinação do valor de mercado do imóvel avaliado levou em consideração a comparação com outros 10 imóveis referenciais na mesma região e com característica similares. Tais imóveis estão identificados abaixo:

R1 – Imóvel referencial 1

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Endereço: Rua Leme, 320, Guilhermina, Praia Grande - SP

Metragem: 68 m²

Idade: 13 anos

Tipo de pesquisa: Anúncio

Valor: R\$ 390.000,00

Fonte:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bai-rrros-praia-grande-com-garagem-68m2-venda-RS390000-id-2885094875/?sou-rce=ranking%2Crp>

R2 – Imóvel referencial 2

Endereço: Rua Leme, 320, Guilhermina, Praia Grande - SP

Metragem: 60 m²

Idade: 13 anos

Tipo de pesquisa: Anúncio

Valor: R\$ 415.000,00

Fonte:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bai-rrros-praia-grande-com-garagem-60m2-venda-RS415000-id-2887741521/?sou-rce=ranking%2Crp>

R3 – Imóvel referencial 3

Endereço: Rua Leme, 320, Guilhermina, Praia Grande - SP

Metragem: 75 m²

Idade: 13 anos

Tipo de pesquisa: Anúncio

Valor: R\$ 415.000,00

Fonte:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-guilhermina-bai>

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ros-praia-grande-com-garagem-75m2-venda-RS415000-id-2819126724/?source=ranking%2Crp

R4 – Imóvel referencial 4

Endereço: Avenida Guilhermina, 612, Guilhermina, Praia Grande - SP

Metragem: 60 m²

Idade: 18 anos

Tipo de pesquisa: Anúncio

Valor: R\$ 400.000,00

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-guilhermina-praia-grande-sp-60m2-id-2888551406/?source=ranking%2Crp>

R5 – Imóvel referencial 5

Endereço: Avenida Guilhermina, 123, Guilhermina, Praia Grande - SP

Metragem: 55 m²

Idade: 15 anos

Tipo de pesquisa: Anúncio

Valor: R\$ 369.000,00

Fonte:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-vila-guilhermina-praia-grande-sp-55m2-id-2877388889/?source=ranking%2Crp>

18. Adequações e homogeneização de valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”; abaixo tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel, nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 10}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Rua Leme, 320	68	Anúncio	R\$ 390.000,00	13	R\$ (19.500,00)	R\$ 5.448,53
R2	Rua Leme, 320	60	Anúncio	R\$ 415.000,00	13	R\$ (20.750,00)	R\$ 6.570,83
R3	Rua Leme, 320	75	Anúncio	R\$ 415.000,00	13	R\$ (20.750,00)	R\$ 5.256,67
R4	Avenida Guilhermina, 612	60	Anúncio	R\$ 400.000,00	18	R\$ (20.000,00)	R\$ 6.333,33
R5	Avenida Guilhermina, 123	55	Anúncio	R\$ 369.000,00	15	R\$ (18.450,00)	R\$ 6.373,64

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando apresentado, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados. Em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke.

Valor Depreciado =

$$\text{Valor do Imóvel} - (\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeidecke} / 100)$$

Valor Valorizado =

$$\text{Valor do imóvel} / (100 - \text{Fator Ross-Heidecke} / 100)$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

Idade percentual de vida do imóvel =

$$(\text{Idade do imóvel} / \text{vida útil}) \times 100$$

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

A tabela apresenta a idade do IA, a qual foi considerada para aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA:	Rua Leme, 320, apto 92, Guilhermina, Praia Grande - SP		
Terreno (m ²):			
Construção (m ²):	58,36	Idade do IA:	13

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMOVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)	
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 5.448,53	
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 6.570,83	
0	70	0	Entre novo e regular	B	3		R\$ 5.256,67	
-5	70	-8	Entre novo e regular	B	3	4,3500	R\$ 6.621,36	
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 6.511,02	

Resultado auferido:

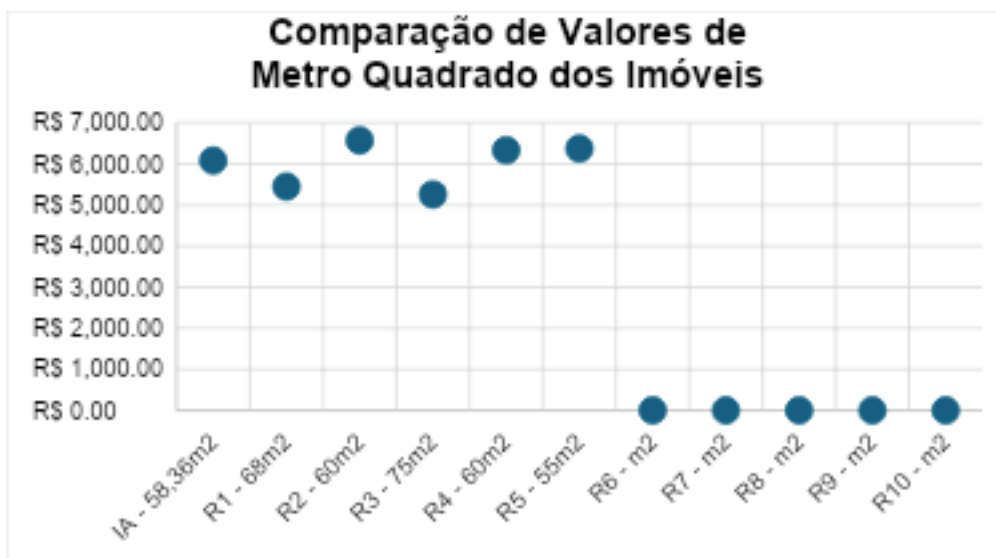
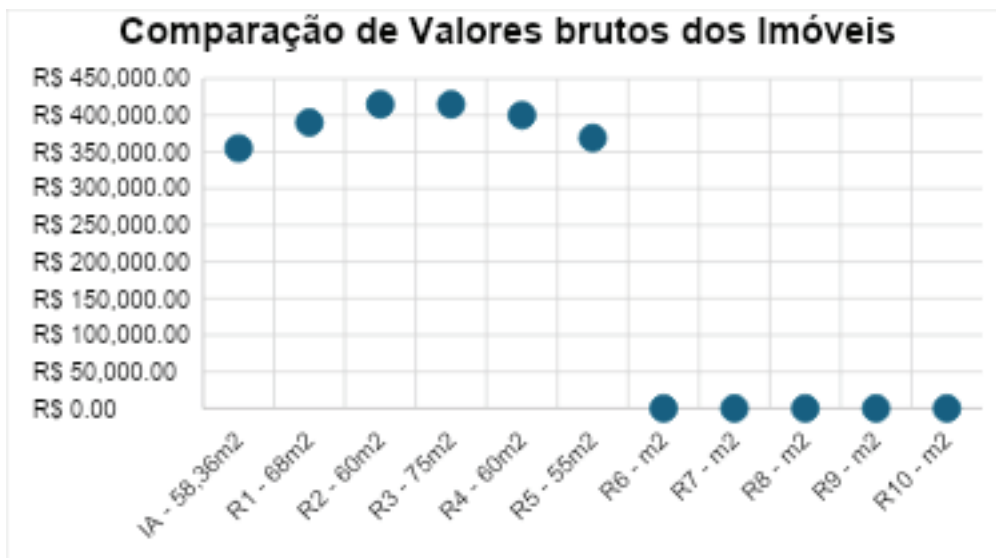
Média de m2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R\$ 6.081,68
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 354.926,97

19. Gráfico comparativo de valores

Seguem os gráficos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos:

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



20. Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Portanto, todas as nuances e possíveis influências supramencionadas foram consideradas e expostas através dos itens anteriores.

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

21. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nesta data:**

O **valor final** obtido após as homogeneizações, tratamentos técnicos e inferência estatística para avaliação imobiliária no presente estudo foi de:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 354.926,97 (trezentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e vinte e seis reais e noventa e sete centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhantes e através dos resultados obtidos para avaliação imobiliária aplicada no presente estudo, deve-se prever uma possível variação percentual de até 5% (cinco inteiros por cento) PARA MAIS OU PARA MENOS.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

São Paulo, 04 de junho de 2026.

Atenciosamente,



Assinado digitalmente na ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data: 08/06/2026 08:19:26.303 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332



Mitt Avaliações Imobiliárias

CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 08 Junho 2026, 08:19:26



Status: Assinado

Documento: PTAM - Mat. 170.199 Do CRI De Praia Grande .Docx (2).Pdf

Número: 91f62f6f-bd32-43f0-b567-3d8816ad38d0

Data da criação: 08 Junho 2026, 08:16:10

Hash do documento original (SHA256): 7b4c40e6755afce89e5a42515967e0465ab33d2a0827b531130e62479e8f0b6e



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 08/06/2026 08:19:26 Token: 72503842-44dc-4cf7-9ad8-f4b9ed9b9d2f		Assinatura Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		IP: 77.241.226.16 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/149.0.0.0 Safari/537.36 Edg/149.0.0.0

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 91f62f6f-bd32-43f0-b567-3d8816ad38d0, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 91f62f6f-bd32-43f0-b567-3d8816ad38d0. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

1. Anexos

1.1 Breve Currículo

- Nome: MARIANA DAS DORES MITT
- Qualificação: Corretora e Avaliadora de Imóveis
- CRECI: 267685 - F - 2ª Região (São Paulo)
- CNAI: 051332 – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
- Endereço profissional: Avenida Paulista, 807, sala 802, Bela Vista, São Paulo/SP.
- Telefone: +55 11 93297-0529 | +55 21 98078-3342
- E-mail: mittmariana@gmail.com

Habilidades Profissionais:

- Atuação na área Imobiliária como Corretora de Imóveis;
- Avaliação de imóveis urbanos (residenciais e comerciais) e rurais;
- Elaboração de laudos técnicos e pareceres de valor de mercado, conforme normas da ABNT;
- Análise documental de imóveis;
- Estudos comparativos de mercado e tendências imobiliárias;
- Vistoria e inspeção de imóveis;
- Fotografia imobiliária.

Formação Acadêmica:

- Bacharel Direito – 2016
- Técnico em Transações Imobiliárias – 2022
- Avaliação Imobiliária - 2024
- Perícia Judicial - 2025

22.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
RURAL	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

22.2 TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

22.3 TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

22.4. Matrícula do Imóvel Avaliado

CNM: 119768.2.0170199-06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**

MATRÍCULA 170.199	FICHA 01
-----------------------------	--------------------

Em 15 de abril de 2.013. 

IMÓVEL: Apartamento número 92, localizado no nono pavimento tipo do Edifício Residencial Praia do Leme, situado na Rua Leme, número 320, no loteamento denominado Jardim Guilhermina, nesta cidade, com a área útil de 58,363 m², área comum de 26,883 m², área total de 85,246 m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,9671%, confrontando pela frente, de quem do hall de circulação do pavimento olha para a entrada do apartamento, com o hall de circulação, pelo lado direito, na mesma posição de observação, em linhas quebradas, com a área de recuo do edifício, pelo lado esquerdo com o apartamento número 91 e com a área de recuo do edifício, e nos fundos, com a área de recuo do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIA: TECNOCAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, número 612, Boqueirão, CEP 11701-090, inscrita no CNPJ/ME sob o número 07.151.978/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/159.106, de 03 de maio de 2.011, e instituição de condomínio registrada sob número 225/159.106, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus) 

AV.01/170.199 - Praia Grande, 02 de fevereiro de 2.017.

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 18 de janeiro de 2017, e do aviso de lançamento de imposto-IPTU número 6225552, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado na referida repartição pública sob número 2 02 07 048 024 0092-2.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 456244 de 23/01/2.017 

CNM: 119768.2.0170199-06

MATRÍCULA	FICHA
170.199	01 VERSO

R.02/170.199 - Praia Grande, 19 de abril de 2.017.

Por instrumento particular de compra e venda, consórcio imobiliário, confissão de dívida, constituição de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, com força de escritura pública, na forma prevista nos artigos 38 e 23 da Lei 9514, de 20 de novembro de 1997, e artigo 45 da Lei 11.795, de 08 de outubro de 2008, firmado em Santana de Parnaíba-SP, aos 02 de março de 2017, retificado e ratificado por instrumento particular firmado em Santana de Parnaíba-SP, aos 31 de março de 2017, **TECNOCAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, transmitiu, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à **FABIANA RODRIGUES DE ABREU VIEIRA**, brasileira, separada judicialmente, empresária, RG 29528139-SSP/SP, CPF/MF 258.231.498-67, e **LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG 39872720-SSP/SP, CPF/MF 449.293.315-87, os quais mantêm união estável conforme escritura pública lavrada aos 18 de novembro de 2016, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Trigésimo Segundo Subdistrito Capela do Socorro, Comarca de São Paulo-SP, livro 0717, folhas 099, devidamente registrada no Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito da Sé, da Comarca de São Paulo-SP, matrícula número 121160 01 55 2017 7 00846 339 0002095 65, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Sassaki, número 471, casa 5, pelo valor de R\$ 210.000,00.

O Oficial Substituto
(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 459963 de 27/03/2017.

R.03/170.199 - Praia Grande, 19 de abril de 2.017.

Pelo instrumento particular referido no R.02, **FABIANA RODRIGUES DE ABREU VIEIRA** e **LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA**, já qualificados, procederam à alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula a **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, com sede em Santana do Parnaíba-SP, na Alameda Europa, número 150, Tamboré, inscrita no sob número CNPJ/MF 58.113.812/0001-23, nos termos da Lei 9.514, de 20 de

-
"continua na ficha 02"

CNM: 119/68.2.01/0199

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA	FICHA
170.199	02

Em 19 de abril de 2.017.

novembro de 1997, em que figura como devedora solidária **EDVANIA PEREIRA DOS SANTOS**, brasileira, divorciada, contadora, RG 246472133-SSP/SP, CPF/MF 167.332.235-20, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Lauzane, número 823, Vila Friburgi, para assegurar a credora o cumprimento pelos devedores de todas as obrigações assumidas, quando da assinatura do contrato de adesão e seu ingresso no grupo de consórcios número 000751, cota 0522, que importa em R\$ 228.733,64, que corresponde ao percentual que falta amortizar de 93,5620%, abrangendo o valor da cota, acrescida da Taxa de Administração total de 22,0000%, e Fundo de Reserva de 2,0000%, tudo conforme o contrato de adesão, que será paga por meio de 130 parcelas, mensais, sucessivas e reajustadas, com base na variação do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, ou por outro que vier a substituí-lo, sendo certo que o valor da mais próxima prestação é o de R\$ 1.759,39, e tem vencimento estabelecido para o dia 20 de março de 2017.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 459963 de 27/03/2017.

AV.04/170.199 - Praia Grande, 19 de abril de 2.017.

Nos termos da Lei número 11.795, de 08 de outubro de 2008, o imóvel objeto da presente matrícula fica sujeito as seguintes restrições: I) não integra o ativo da administradora; II) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III) não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, e IV) não pode ser dado em garantia de débito da administradora. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 459963 de 27/03/2017.

AV.05/170.199 - Praia Grande, 02 de maio de 2.024.

Nos termos da certidão expedida aos 23 de abril de 2024, através do Protocolo de Penhora Online: PH000511936, pelo Sr. Ozeias Marques da Silva,

- "continua no verso" -

•.onr Departamento Nacional
de Registro de Imóveis CNM: 119768.2.0170199-0

MATRÍCULA 170.199	FICHA 02 VERSO
-----------------------------	-----------------------------

Escrivão/Diretor do Primeiro Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional - Santo Amaro, da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da ação de execução civil - processo número 00333766820238260002, movida por DANIELA BARROS ROSA, CPF/MF 258.482.858-88 contra LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA, CPF/MF 449.293.315-87, no valor de R\$ 247.841,68 a metade ideal dos direitos de devedor fiduciante que Luiz Fernando Silva Carvalho possui sobre o imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados naqueles autos, figurando como depositário Luiz Carlos Bispo Vieira.

O Escrevente Autorizado:
(Roberto Gonçalves Guimarães)
Protocolo nº 670129 de 23/04/2024.
Selo digital nº1197683310000001382548241

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar