
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): R. José Dias de Araújo, 800 - Vila Ribeirópolis, Registro - SP,
11900-000

Finalidade: Determinação do valor de mercado para instruir processo judicial número
1002021-93.2018.8.26.0197

Interessado: Mega Leilões

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

05 de agosto de 2026

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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 1002021-93.2018.8.26.0197 que tramita na 2ª Vara Do Foro de Francisco Morato/SP.

3. Número do PTAM

PTAM Nº 141645/2026

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, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

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

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

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 avaliado, de propriedade de HENRIQUE ANDRADE MARTINS, está localizado à **R. José Dias de Araújo, 800 - Vila Ribeirópolis, Registro - SP, 11900-000** e encontra-se registrado sob a **matrícula de nº 10.530** (Registro de Imóveis da Comarca de Registro), nos seguintes termos:

“IMÓVEL: "Um terreno constituído de parte do lote nº 26 (vinte e seis) da quadra nº 7 (sete) da Terceira gleba da Vila Ribeirópolis, cujo terreno está situado à Rua Aracajú, no perímetro urbano desta cidade e sede do distrito, município e comarca de Registro, sem benfeitorias, medindo 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros) de frente por 15,00m (quinze metros) da frente aos fundos, contendo uma área de 188,24m² (cento e oitenta e oito metros e vinte e quatro decímetros quadrados) e confronta-se: pela frente com a Rua Aracajú; de um lado, com a Rua José Dias de Araújo; de outro lado com o lote nº 25 (vinte e cinco); e aos fundos, com terrenos remanescentes do lote nº 26 (vinte e seis)."”

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

O imóvel de matrícula nº 10.530 possui cadastro nº 3.035.0014.01 na Prefeitura de Registro, tem 188,24 m² de terreno, 91,76 m² área útil, 3 dormitórios e 2 vagas de garagem. Segue a ficha cadastral do imóvel avaliando:

	PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO Estado de São Paulo DIRETORIA GERAL DE FAZENDA E ORÇAMENTO	
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL EXERCÍCIO DE 2026 10050 / 2026		
SITUAÇÃO CADASTRAL		
Inscrição : 3.035.0014.01 Proprietário : HELIO MASSAKAZU SAKUGAWA Compromissário : Endereço : RUA JOSE DIAS DE ARAUJO 800 Complemento: Andar - Apto - Bairro : VILA RIBEIROPOLIS Cidade : REGISTRO Lote : 26P Quadra : 007 Loteamento : Valor Venal Terreno : R\$ 39.161,45 Área do Terreno : 188.2400 Valor Venal Construção : R\$ 158.723,49 Área Construída : 154.5100 Valor Venal Excedente : R\$ 0,00 Testada Principal : 28.5000 Valor Venal Total : R\$ 197.884,94 Área Global:		
VALOR VENAL PARA EFEITO DE ITBI		
Valor Terreno ITBI	Valor Construção ITBI	Valor Venal Total ITBI
90.003,71	158.723,13	248.726,84
CERTIFICAMOS, para os devidos fins, que em pesquisa em nossos arquivos, conforme indicado acima o valor venal do imóvel cadastrado nesta Prefeitura para efeito de pagamento de IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO para o exercício de 2026		
Certidão emitida às REGISTRO, 10 de Julho de 2026 (hora de Brasília). Validade da Certidão é de 30 (trinta) dias após a data de emissão da presente Certidão.		
Código de Controle da Certidão: XGJHXX-010050/2026 2026-07-10T19:08:43.42		
A veracidade deste documento está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço: https://servicosonline.gcaspp.com/pmregistro no ícone " Autenticidade".		

8. Vistoria

Data da vistoria: 13 de julho de 2026 no período da manhã.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

Considerando que o imóvel encontrava-se fechado e, conforme informações obtidas junto a vizinhos, aparentemente desocupado e em estado de abandono há longo período, em cumprimento à autorização judicial concedida para a realização da diligência, procedeu-se ao ingresso no imóvel na presença dos policiais militares Sargento Aristides e Cabo Veiga, da viatura I-14133, com o auxílio de um chaveiro para abertura da porta de acesso, o que possibilitou a realização da vistoria interna e o levantamento das características físicas e do estado de conservação do bem.

Concluída a diligência, o imóvel foi devidamente fechado e trancado, restabelecendo-se as condições de acesso existentes antes do ingresso para a vistoria.

9. Descrição do imóvel

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

Imóvel: Casa térrea, com 91,76 m² de área útil, edificada em terreno de 188,24 m², composta por sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço coberta, 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte, 1 (um) banheiro social e área externa/quintal com churrasqueira. Dispõe, ainda, de espaço para estacionamento com capacidade equivalente a 2 (dois) veículos.

I. Ambientes internos:

- a) Sala/cômodo de estar e circulação: piso revestido em ardósia escura, apresentando desgaste decorrente do tempo e algumas avarias pontuais; paredes com pintura na tonalidade salmão, em estado regular de conservação, com alguns pontos de estufamento e sinais de umidade; janela basculante horizontal localizada na porção superior da parede oposta à porta de entrada; duas janelas basculantes verticais, com vista para a área de garagem; e porta de acesso à garagem e à área externa.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

-
- b) Corredor/hall: ambiente de circulação e acesso à área íntima, ao banheiro social e à cozinha; apresenta piso revestido em ardósia escura e paredes com pintura na tonalidade salmão, ambos com as mesmas características de conservação observadas na sala.
- c) Cozinha: ambiente com piso revestido em ardósia escura, apresentando desgaste decorrente do tempo e algumas marcas de uso; paredes parcialmente revestidas com azulejos cerâmicos brancos, em estado regular de conservação, e parcialmente com pintura em tonalidade clara. Possui bancada e pia com gabinete inferior, armário aéreo, fogão e demais instalações e equipamentos de uso doméstico. Conta com janela basculante horizontal na parte superior da parede, proporcionando iluminação e ventilação natural, além de porta de acesso à área externa.
- d) Banheiro social: ambiente com piso revestido em ardósia escura e paredes integralmente revestidas com azulejos cerâmicos brancos, apresentando estado regular de conservação. Possui bacia sanitária com caixa acoplada, lavatório de coluna com torneira, espelho, box de banho com fechamento em vidro temperado e área de banho com instalação de chuveiro elétrico. Conta com janela basculante para ventilação e iluminação natural.
- e) Dormitório 1: piso em ardósia escura, com algumas avarias, manchas e sinais de desgaste decorrentes do uso. As paredes possuem pintura na tonalidade salmão, em estado regular de conservação, com sinais compatíveis com o uso e a idade do imóvel. As esquadrias são de alumínio, com janelas dotadas de venezianas, proporcionando iluminação e ventilação naturais.
- f) Dormitório 2: dimensões similares e mesmas características do dormitório 1.
- g) Dormitório 3 (suíte): piso em ardósia escura, com algumas avarias, manchas e sinais de desgaste decorrentes do uso. As paredes possuem pintura na tonalidade salmão, em estado regular de conservação, com sinais compatíveis com o uso e a idade do imóvel. As esquadrias são de alumínio, com janelas dotadas de venezianas, proporcionando iluminação e ventilação naturais. Banheiro com piso em ardósia escura e paredes revestidas com azulejos
-

cerâmicos brancos, em estado regular de conservação. Possui bacia sanitária com caixa acoplada, lavatório, espelho, box com vidro temperado, chuveiro elétrico e janela basculante para ventilação e iluminação natural.

II. Áreas externas:

- a) Garagem e acesso 1: Acesso pela Rua José Dias de Araújo. Área com piso revestido em cerâmica, paredes com pintura na tonalidade laranja, apresentando diversos sinais de desgaste, manchas e pontos de umidade, além de trechos com ausência de revestimento e acabamento aparente. A cobertura é composta por telhas cerâmicas com estrutura de madeira, apresentando algumas falhas e sinais de deterioração. Possui portão de grade metálica para acesso ao imóvel. O ambiente apresenta estado de conservação regular a ruim.
- b) Garagem e acesso 2: Área com piso revestido em cerâmica clara na área coberta, apresentando estado regular de conservação. As paredes possuem pintura na tonalidade laranja, com sinais de desgaste. Na área descoberta, as paredes encontram-se sem revestimento, apresentando acentuada presença de umidade e lodo, enquanto o piso apresenta estado de conservação ruim. Cobertura da garagem com telhas cerâmicas apresentando falhas e sinais de deterioração. Área lateral composta por piso de pedras, com presença de vegetação, e possui cobertura em telhas de fibrocimento (amianto).
- c) Área lateral: Área com piso em concreto, apresentando desgaste decorrente do uso e da exposição. As paredes encontram-se sem acabamento. Possui cobertura em telhas de fibrocimento (amianto), apoiada em estrutura simples, além de estrutura destinada à instalação de churrasqueira. De modo geral, apresenta padrão de acabamento simples e estado de conservação ruim.
- d) Área de serviço: Área coberta, com piso revestido em cerâmica clara, em estado regular de conservação. Possui tanque para lavagem de roupas e cobertura composta por telhas cerâmicas, apresentando estado geral regular. O ambiente

possui acabamento simples e é destinado às atividades de serviço e apoio do imóvel.

Observações gerais: Imóvel de padrão construtivo simples, apresentando acabamentos compatíveis com a tipologia e idade aparente da construção. De modo geral, a edificação encontra-se em estado de conservação regular, com sinais de desgaste decorrentes do uso, da exposição às intempéries e do aparente abandono, incluindo pontos de umidade, deterioração de revestimentos, avarias em pisos e falhas em parte da cobertura. Observam-se, ainda, alguns ambientes e áreas externas necessidade de manutenção e reparos importantes.

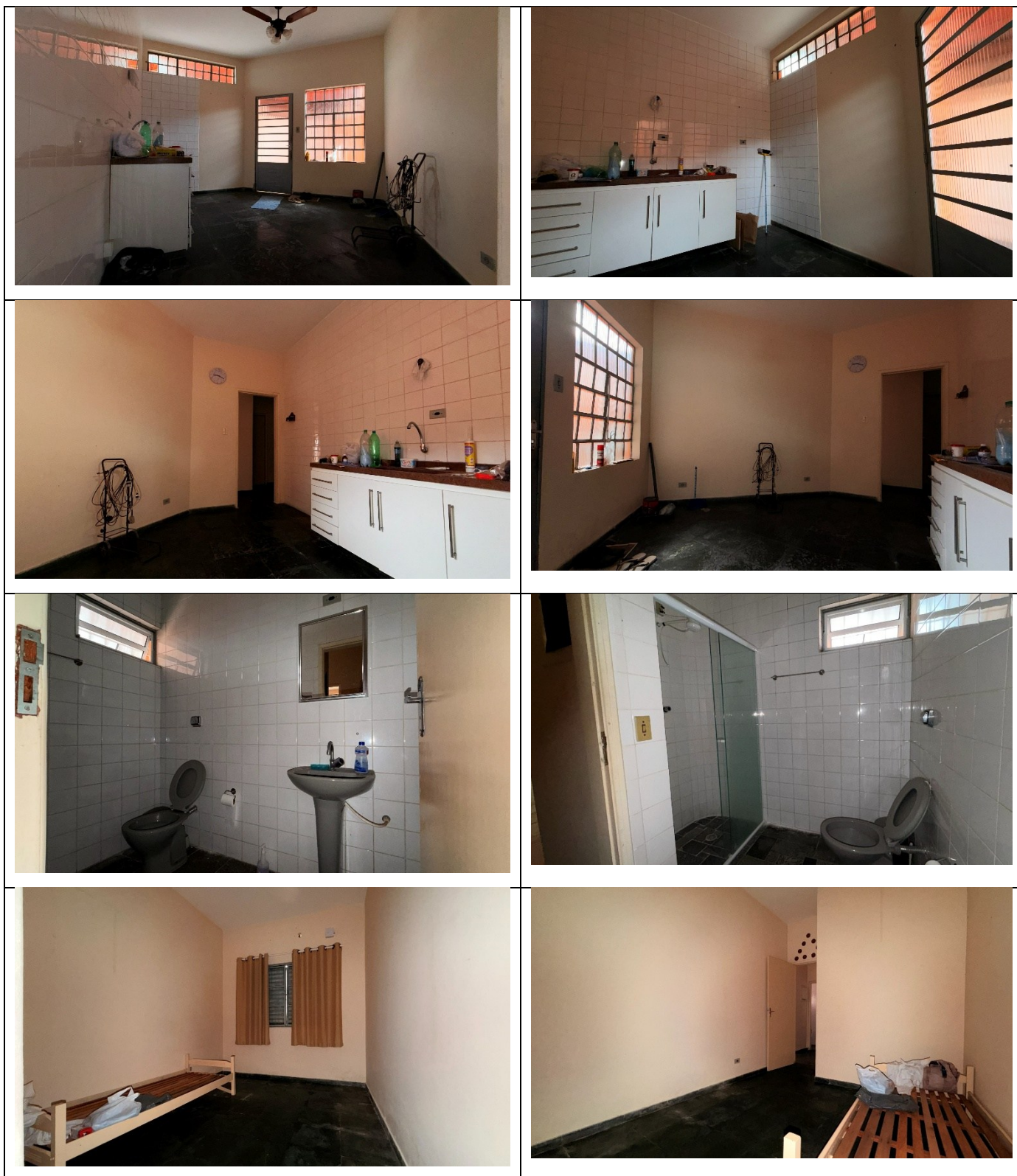
10. Registro fotográfico



Mitt Avaliações Imobiliárias

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

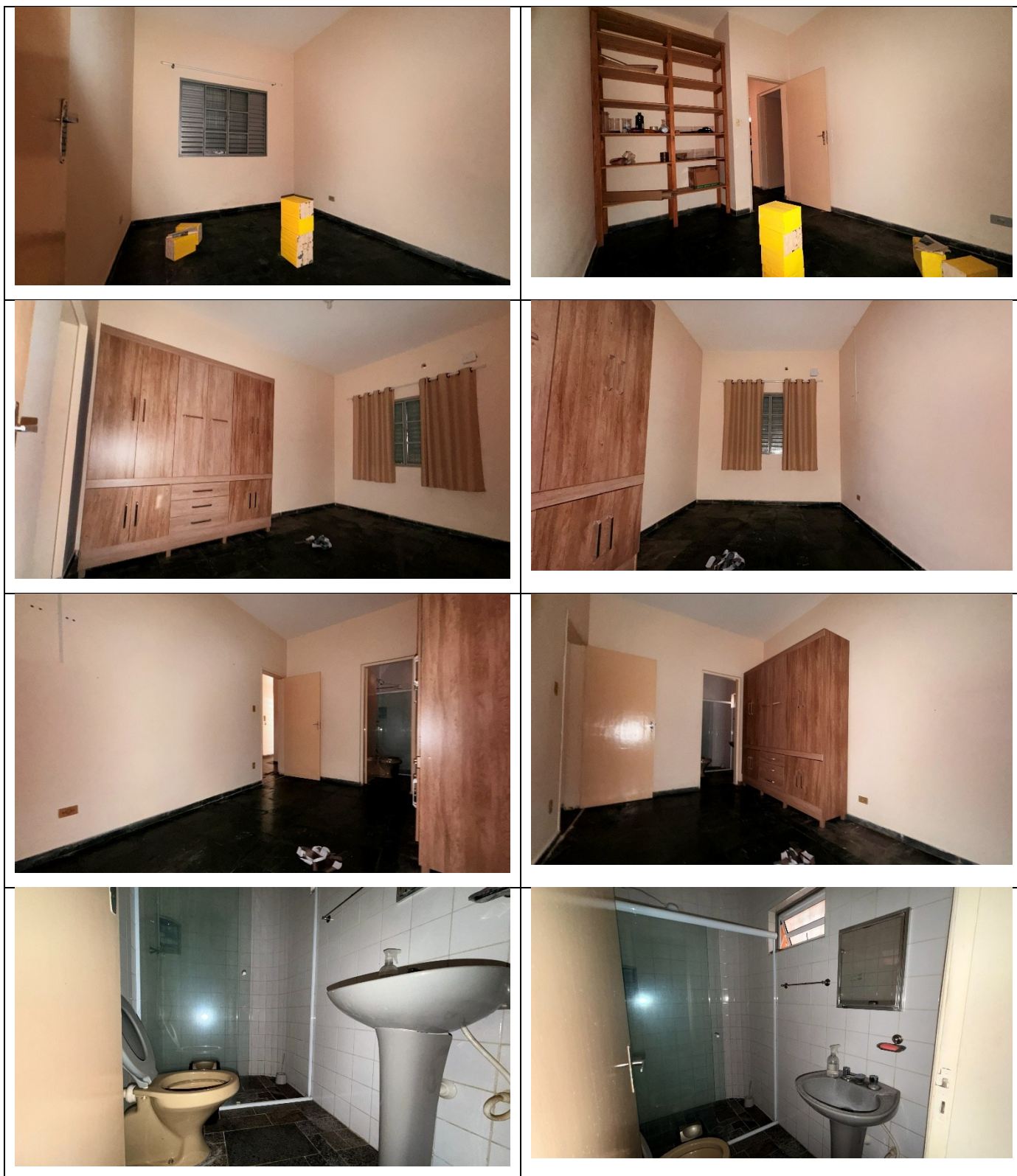
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



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

Registro apresenta posição estratégica no Vale do Ribeira, com relevante estrutura de comércio, serviços e atividades econômicas, favorecida pela proximidade com a Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), importante eixo de ligação regional. A região da Vila Ribeirópolis caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial, com presença de comércio e serviços, inserida em área urbana consolidada e dotada de boa integração viária. Como fatores valorizantes, destacam-se a acessibilidade, a proximidade de equipamentos e serviços urbanos, a consolidação do entorno e a inserção do município como polo regional. O mercado imobiliário local apresenta liquidez moderada a boa para imóveis compatíveis com o padrão construtivo predominante, com perspectiva de valorização associada à infraestrutura urbana e à dinâmica econômica do município.

Comercialização	Moderada a boa, favorecida pela consolidação urbana e pela acessibilidade regional.
Localização	Valorizada, integrada ao tecido urbano e próxima a eixos de circulação e serviços.
Regime de ocupação	Médio adensamento, com predominância residencial e presença complementar de comércio e serviços.
Nível de oferta	Moderado, compatível com o porte e a dinâmica do mercado imobiliário municipal.
Nível de demanda	Regular a bom, especialmente para imóveis residenciais bem localizados e de padrão compatível.

Mitt Avaliações Imobiliárias

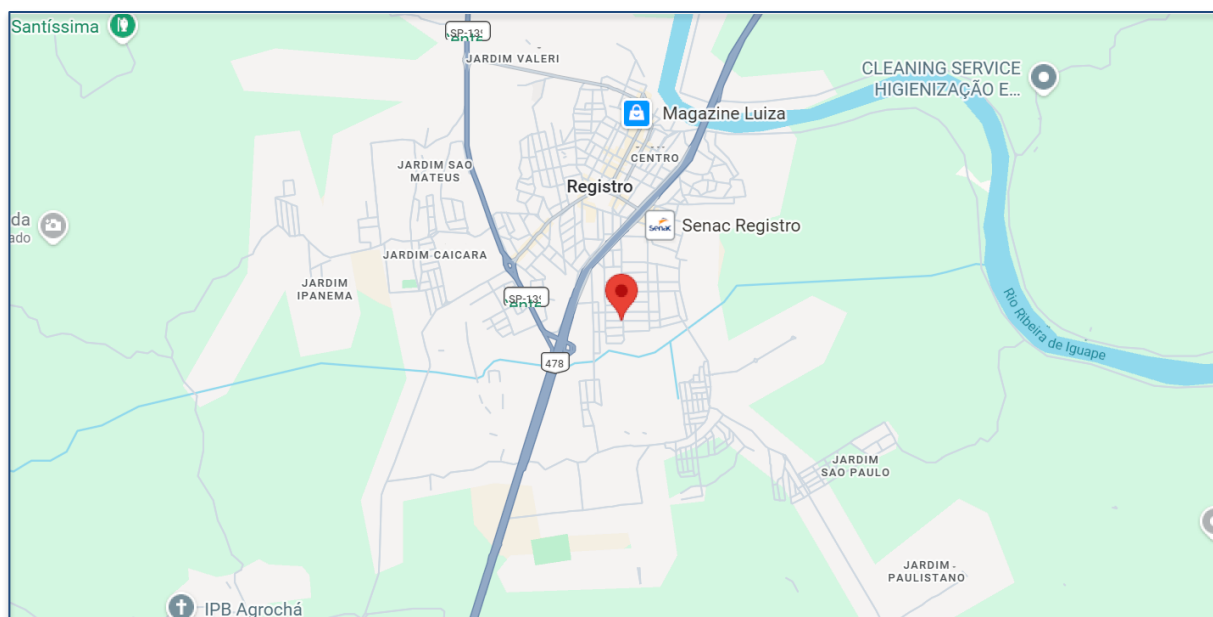
CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Absorção	Compatível com a oferta, apresentando melhor desempenho em imóveis com boa localização e conservação.
Desempenho do mercado	Estável a favorável, com perspectiva de valorização associada à infraestrutura, acessibilidade e consolidação urbana.

12. Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão descritas na matrícula de nº 10.530 registrada no Cartório de Registro de Imóveis do município de Registro e é parte integrante deste parecer.

13. Mapa de localização

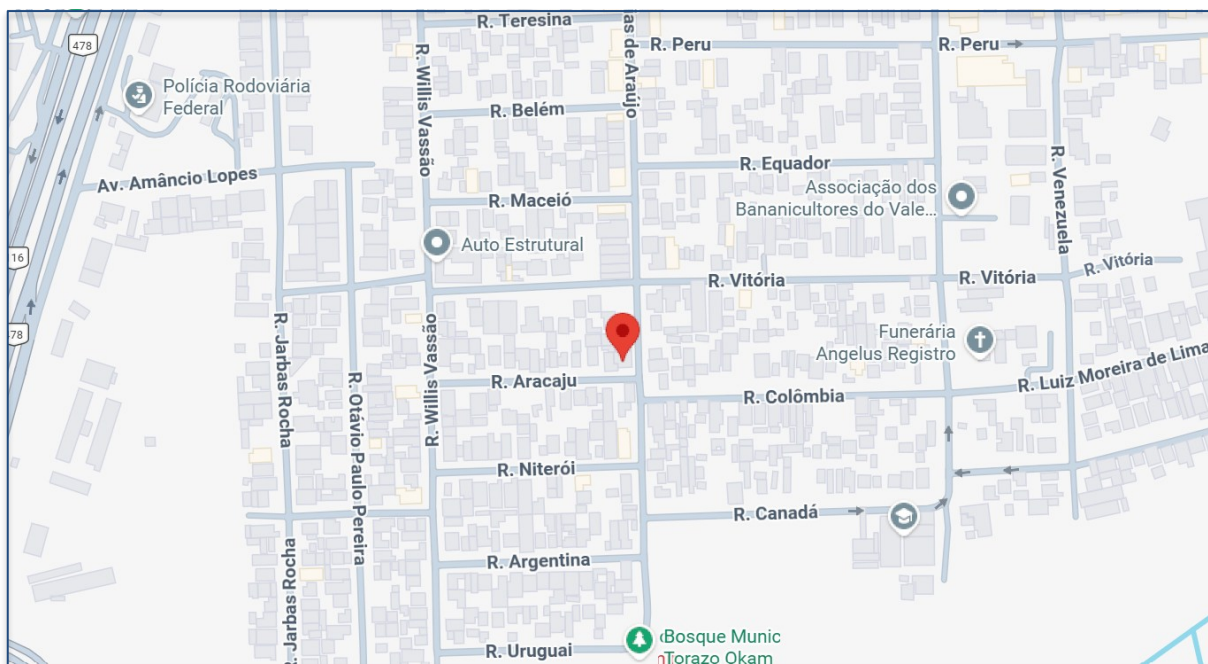


Fonte: Google Maps

Mitt Avaliações Imobiliárias

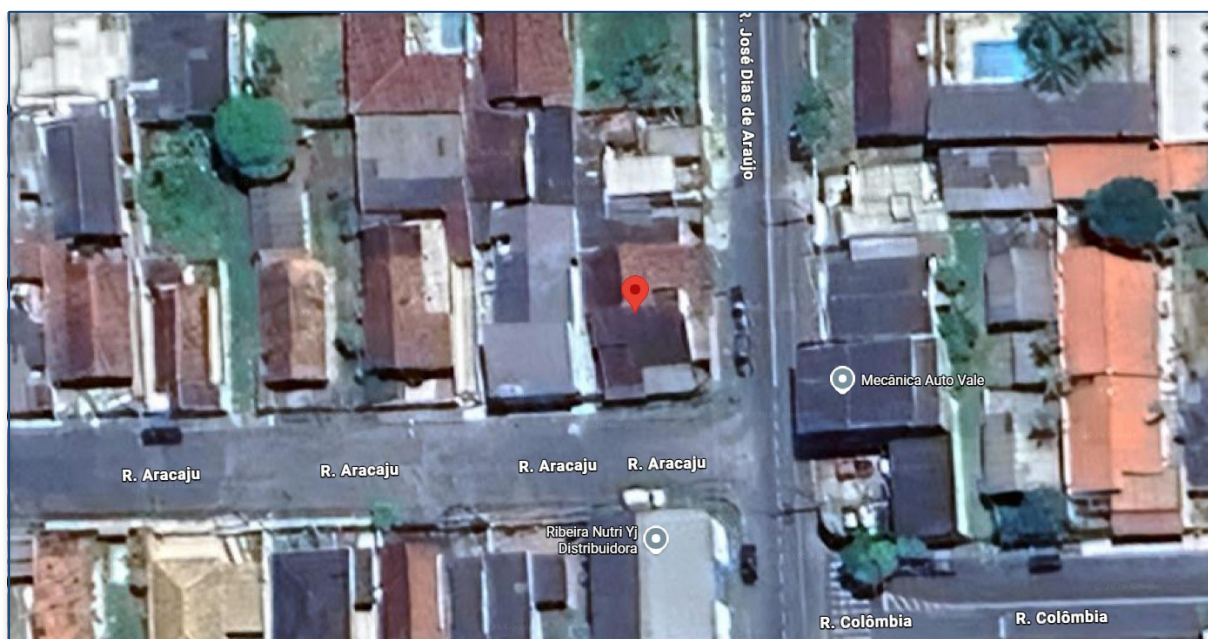
CNPJ: 64.960.434/0001-16 | CRECI: 52932-J

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



Fonte: Google Maps

14. Vista aérea



Fonte: Google Maps

15. Mapa fiscal

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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



Fonte: <https://registro-mappa.mitraonline.com.br/portal/maps.html>

16. Fachada



Acesso pela Rua José Dias de Araújo

Fonte: Google Street View

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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



Acesso pela Rua Aracajú
Fonte: Google Street View

17. 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 e devidas homogeneizações, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

18. Pesquisa de mercado – imóveis referenciais

A determinação do valor de mercado do imóvel avaliado levou em consideração a comparação com outros 5 (cinco) imóveis referenciais no município de Registro/SP e com características similares. Tais imóveis estão identificados abaixo:

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

R1 – Imóvel referencial 1

Endereço: Vila Ribeirópolis, Registro - SP

Metragem: 150 m² de terreno / 113,62 m² de área construída

Idade: 28 anos (aparente)

Tipo de pesquisa: Oferta (anúncio) - imóvel à venda

Valor: R\$ 380.000,00

Fonte: <https://versatizeimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-ribeiropolis-em-registro-sp/118>

R2 – Imóvel referencial 2

Endereço: Rua Paulo Chaves, Vila Florida, Registro - SP

Metragem: 300 m² de terreno / 120 m² de área construída

Idade: 38 anos (aparente)

Tipo de pesquisa: Oferta (anúncio) - imóvel à venda

Valor: R\$ 550.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-registro-com-garagem-120m2-venda-RS550000-id-2609083074/?source=ranking%2Crp>

R3 – Imóvel referencial 3

Endereço: Rua Natal, Vila São Francisco, Registro - SP

Metragem: 360 m² de terreno / 157 m² de área construída

Idade: 36 anos (aparente)

Tipo de pesquisa: Oferta (anúncio) - imóvel à venda

Valor: R\$ 430.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-sao-francisco-bairros-registro-com-garagem-157m2-venda-RS430000-id-2892590873/?source=ranking%2Crp>

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

R4 – Imóvel referencial 4

Endereço: Agrochá III, Registro - São Paulo

Metragem: 150 m² de terreno / 75 m² de área construída

Idade: 31 anos (aparente)

Tipo de pesquisa: Oferta (anúncio) - imóvel à venda

Valor: R\$ 175.000,00

Fonte: <https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/registro/690061033-46>

R5 – Imóvel referencial 5

Endereço: Jardim Hatori, Registro/SP

Metragem: 200 m² de terreno / 150 m² de área construída

Idade: 24 anos (aparente)

Tipo de pesquisa: Oferta (anúncio) - imóvel à venda

Valor: R\$ 520.000,00

Fonte: <https://www.ricardostuchiimoveis.com.br/imovel/casa-jardim-hatori-registro-3-quartos-1559264>

19. 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.

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

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

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	Vila Ribeirópolis - Registro/SP	113,62	Anúncio	R\$ 380.000,00	28	R\$ (19.000,00)	R\$ 3.177,26
R2	Vila Florida - Registro/SP	120	Anúncio	R\$ 550.000,00	38	R\$ (27.500,00)	R\$ 4.354,17
R3	Vila São Francisco - Registro/SP	157	Anúncio	R\$ 430.000,00	36	R\$ (21.500,00)	R\$ 2.601,91
R4	Agrochá III - Registro/SP	75	Anúncio	R\$ 175.000,00	31	R\$ (8.750,00)	R\$ 2.216,67
R5	Jardim Hatori - Registro/SP	150	Anúncio	R\$ 520.000,00	24	R\$ (26.000,00)	R\$ 3.293,33
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

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.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

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 =

Valor do Imóvel – (Valor do imóvel X fator RossHeidecke / 100)

Valor Valorizado =

Valor do imóvel / (100 – 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 =

(Idade do imóvel / vida útil) X 100

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.

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: R. José Dias de Araújo, 800 - Vila Ribeirópolis, Registro - SP

Terreno (m²): 188,24Construção (m²): 91,76

Idade do IA: 32

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

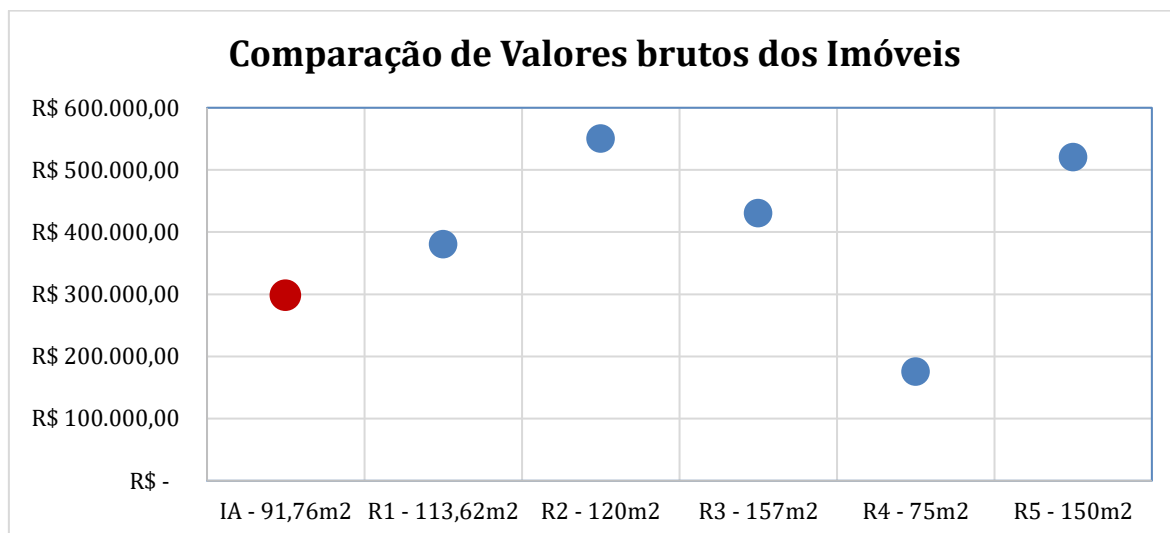
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)	
4	70	6	Regular	C	4	5,6200	R\$ 2.998,70 ↓
-6	70	-10	Reparos simples	E	6	22,6000	R\$ 5.625,54 ↑
-4	70	-6	Reparos simples	E	6	20,7000	R\$ 3.281,10 ↑
1	70	2	Entre reparos simples e importantes	F	7	39,3000	R\$ 1.345,52 ↓
8	70	12	Regular	C	4	9,0700	R\$ 2.994,63 ↓

Resultado auferido:Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):

R\$ 3.249,10

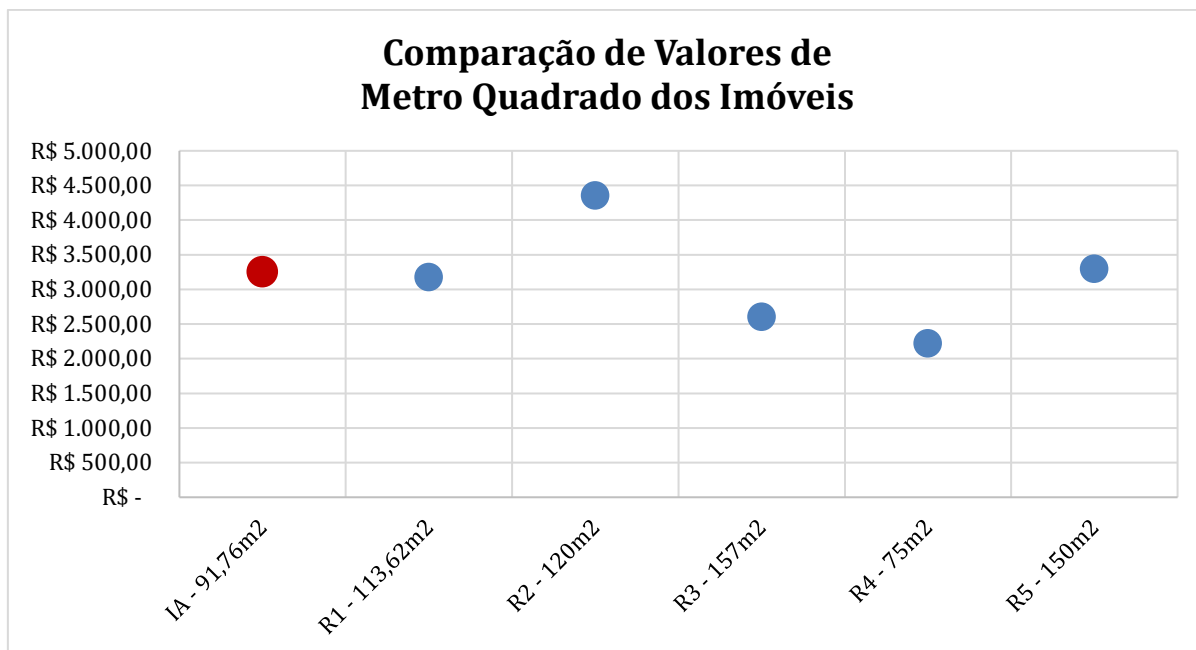
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:**R\$ 298.136,99****20. Gráfico comparativo de valores**

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



21. 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.

22. 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

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

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\$ 298.136,99 (duzentos e noventa e oito mil, cento e trinta e seis reais e noventa e nove 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.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

Atenciosamente,



Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 13/08/2026 14:23:17.907 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332



Selo Certificador - CNAI

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

ANEXOS

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

1. Breve Currículo Do Avaliador

- 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
- Endereço profissional: Rua Coronel José Eusébio, 95, casa 13, Higienópolis, São Paulo – SP, CEP: 01239-030
- Telefone: +55 11 932297-0529 | +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:

Bacharelado em Direito – 2016

Técnico em Transações Imobiliárias – 2022

Avaliação Imobiliária – 2024

Perícia Judicial - 2025

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES 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
FÁBRICA			50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

3. 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

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

4. 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

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

5. MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM: 120956.2.0010530-15

MATRÍCULA Nº

-10.530-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ELY GUEDES

OFICIAL

FLS

001

Comarca de Registro

Estado de São Paulo

LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

IMÓVEL: "Um terreno constituído de parte do lote nº26 (vinte e seis) da quadra nº7 (sete) da Terceira gleba da Vila Ribeirópolis cujo terreno esta situado à Rua Aracaju, no perímetro urbano desta cidade e sede do distrito, município e comarca de Registro, sem benfeitorias, medindo 13,50m. (treze metros e cinquenta centímetros) - de frente por 15,00m. (quinze metros) da frente aos fundos, contendo uma área de 188,24m² (cento e oitenta e oito metros e vinte e quatro decímetros quadrados) e confronta-se: pela frente com a Rua Aracaju; de um lado, com a Rua José Dias de Araújo; de outro lado com o lote nº25 (vinte e cinco); e aos fundos, com terrenos remanescentes do lote nº26 (vinte e seis)."- Registro, 08 de junho de 1993.

Contribuinte: Cadastro Municipal sob nºs 3.035.0014.01 e 3.035.0014.02.

Proprietários: Leonardo Ferreira, aposentado, portador da cédula de identidade RG. nº17.600.551-IIRGD/SSP/SP e sua esposa Catharina de Azevedo Ferreira, do Iam, portadora da cédula de identidade RG. nº21.748.073-IIRGD/SSP/SP, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente ao advento da Lei nº 6515/77, inscritos no CPF. sob nºs 358.804.148/68, residentes e domiciliados neste município de Registro, no Bairro Capinzal.

Registro Anterior: Transcrição nº5.999-123-F- fls. 167- Data: 31/07/75, deste cartório.

Escrivão,

Jorge Merege Ramires

R.1/10.530- Feita aos 08 de junho de 1.993.

Por escritura de VENDA E COMPRA lavrada aos 04 de junho de 1.993 no Primeiro Cartório de Notas, desta cidade e comarca de Registro, Livro nº183, fls. 31/32 - os proprietários, venderam o imóvel descrito e caracterizado na presente matrícula, pelo preço de Cr\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de cruzeiros), a **HENRIQUE ANDRADE MARTINS**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº9.807.017-4-IIRGD/SSP/SP, inscrito no CPF. sob nº528.249.261/04, residente e domiciliado nesta cidade de Registro, a Rua Vinicius de Moraes, nº195, Jardim São Conrado. Valor Venal: Cr\$280.182.368,08 atualizado de conformidade com o Decreto Estadual nº32.635 de 23/11/90. Eu, **BENEDITO ALVES FILHO**, Escrevente Autorizado, autógrafo, conferi e assino.- (JORGE MEREGE RAMIRES), Escrivão,

Av.2/10.530 - Feita aos 10 de agosto de 1.994.

A requerimento do proprietário, Henrique Andrade Martins, qualificado no R.1, instruído com Projeto e Habite-se nº1.127/94, expedidos pela Prefeitura local e Certidão Negativa de Débito - CND nº000863 expedida pelo INSS, que ficam arquivados sob nº997 - Pasta 10, deste Cartório, procede-se a presente averbação para constar que sobre o terreno descrito e caracterizado na presente matrícula, foi edificado um prédio residencial com 91,76m² de área construída, avaliada em R\$13.793,45.- Emol.: R\$46,03.- Ao Est.: R\$12,42.- Ao Ipesp: R\$9,20.- Escrevente Autorizado, (Ely Guedes Junior), Eu, **BENEDITO ALVES FILHO**, Oficial Maior, conferi e assino.-

Av.3/10.530 - Feita em 27 de outubro de 2008.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Comunicado nº 381/2008, de 24 de outubro de 2008, cont. verso

SOLICITADO POR: TGS&C LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-**- DATA: 30/05/2025 10:47:18

Mitt Avaliações Imobiliárias

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

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

MATRÍCULA N.º

10.530

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ELY GUEDES

OFICIAL

FLS

01

Comarca de Registro Estado de São Paulo

LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

(Cont. Av.3/10.530) de 24 de outubro de 2008, expedido pelo Desembargador Ruy Pereira Camilo, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, processo CG. 2008/81096, relativo ao processo de origem 197.01.2008.005223-8/000000-000, da 2ª Vara da Comarca de Francisco Morato-SP, para ficar constando a **DECRETAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE** dos bens de Henrique Andrade Martins (RG. 8.807.017 – CPF. 528.249.261-04) até o valor de R\$ 199.707,60, registrada nesta serventia no Livro de Registro das Indisponibilidades nº 12, sob o número 2.414, ficando o imóvel objeto desta matrícula indisponível. **OFICIAL SUBSTITUTO**,
(BENEDITO ALVES FILHO).

Selo digital: 1209563310000AV4M1053022S

Av.4/10.530 – Feita em 21 de julho de 2022.

Procede-se a esta averbação, nos termos da **Certidão de Penhora** emitida eletronicamente em 19 de julho de 2022, no Protocolo de Penhora Online: PH000426306, pela 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Francisco Morato-SP, nos autos de Execução Civil sob o nº de ordem 10020219320188260197, em que figura como exequente **Ministério Público do Estado de São Paulo**, CNPJ. 01.468.760/0001-90; e como executado **Henrique Andrade Martins**, CPF. 528.249.261-04, para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica gravado em **PENHORA**, no percentual de **100,00%**. **Depositário**: Henrique Andrade Martins. Valor da dívida: R\$ 1.007.491,46. Data do auto ou termo: 30/05/2022. Número de imóveis penhorados: 03 (três). Matrículas 2.854 e 10.530 deste Registro Imobiliário e um imóvel situado no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí-SP. **Protocolo**: 63.444, de 19/07/2022. **OFICIAL TITULAR**,
(MARINA DUREL NOGUEIRA LIMA).

PARA SIMPLIFICAR A CONSULTA
NÃO VALE COMO ORIGINAL

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

SOLICITADO POR: TGREC/LTRA - CPF/CNPJ: *** 150 450-** DATA: 30/05/2025 10:47:18

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 13 Agosto 2026, 14:23:18

Status: Assinado

Documento: PTAM_José Dias De Araújo 800 - Em Elaboração.Pdf

Número: 796cf002-fb3b-4442-b0b5-e03cf6b11cc7

Data da criação: 13 Agosto 2026, 14:21:59

Hash do documento original (SHA256): b9952f7aad2bda6f9e840b42dab144e301a6015ffc92f70fc6157be179a6c74f



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 13/08/2026 14:23:17 Token: dc382375-1247-4c90-961c-230fb912eb45		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com		Localização aproximada: -23.553728, -46.649865 IP: 187.10.183.80 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/151.0.0.0 Safari/537.36

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 796cf002-fb3b-4442-b0b5-e03cf6b11cc7, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br