

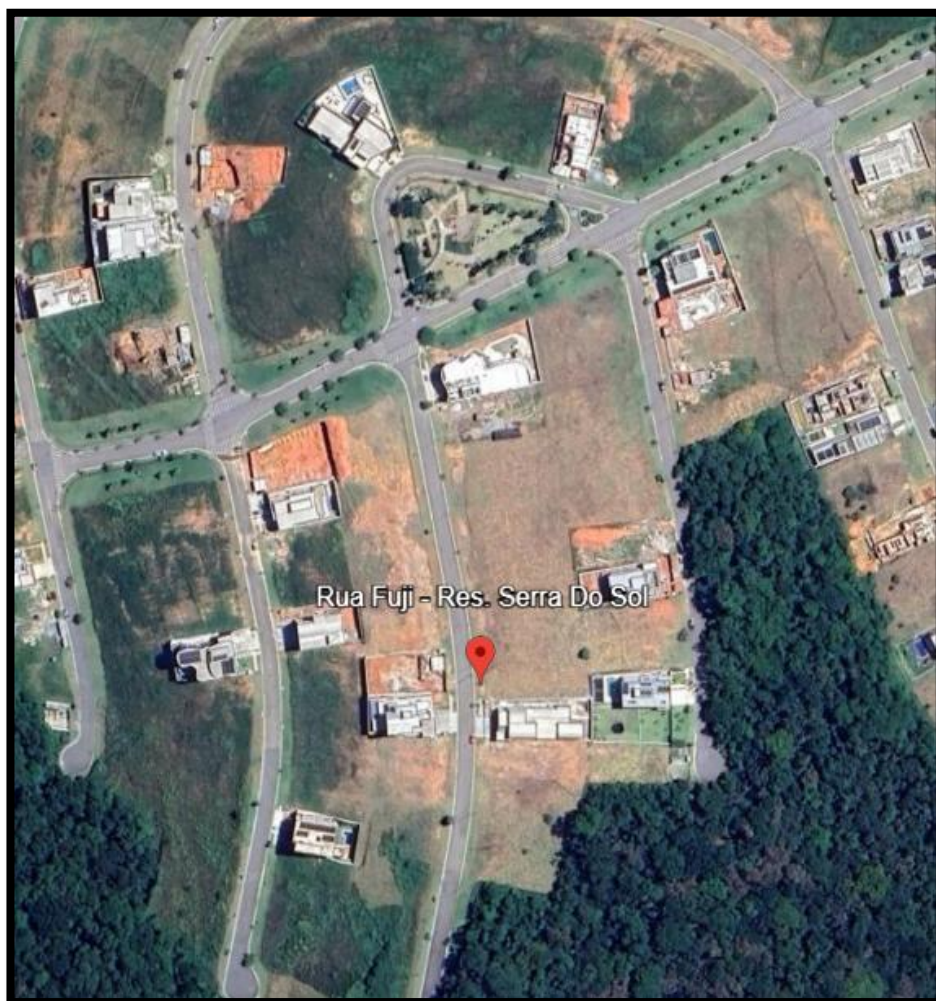
Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 0000624-77.2024.8.26.0529

**SOLICITANTE: Cleber Guerche Perches
(OAB 180555/SP)**

DATA: 29 de abril de 2025

(Via Google Maps)



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 172.203 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 598,22 m² de área total.

Descrição do Bem: TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 19, da quadra nº 17 (residencial), sito à Rua Fuji, nº 337 do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", localizado em condomínio com entrada na Rua Mascarenhas de Moraes nº 5.800, Santana de Parnaíba-SP., medindo 14,00m em curva com raio de 293,00m de frente para a Rua Fuji; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 40,00m, confrontando com o lote nº 20; do lado direito mede 40,00m, confrontando com o lote nº 20; fundos mede 15,91m em curva com raio de 333,00m, em dois segmentos: 8,33m confrontando com parte do lote nº 10 e 07,58m confrontando com parte do lote nº 11, encerrando a área total de 598,22 m². Inscrição Cadastral: nº 24354.12.86.0261.00.000.

3 – Características da Região

No que tange à infraestrutura urbana, o desenvolvimento imobiliário, especialmente em áreas como Alphaville e Tamboré, historicamente caracterizadas por condomínios de alto padrão, frequentemente implica em investimentos em melhorias viárias, redes de saneamento e áreas de lazer. Embora dados específicos sobre o investimento direto do setor imobiliário em infraestrutura sejam desafiadores de consolidar, o Censo de 2022 do IBGE aponta para uma população de 154.105 habitantes, um aumento de aproximadamente 41,6% em relação aos 108.813 habitantes registrados em 2010. Esse crescimento populacional, em grande medida atraído pelas novas oportunidades de moradia, demanda e, conseqüentemente, impulsiona a expansão e a modernização da infraestrutura existente. A prefeitura tem demonstrado esforços nesse sentido, com investimentos contínuos em obras viárias e de saneamento para acompanhar o ritmo de crescimento da cidade.

4 – Documentos do Bem

MATRÍCULA 172.203	FICHA 001	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 04 de dezembro de 2.013.
-----------------------------	---------------------	---

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua "M-Um", constituído pelo lote n.º 19, da quadra n.º 17 (residencial), do loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", localizado no Bairro Chácara Boa Vista, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 14,00m em curva com raio de 293,00m, de frente para a Rua "M-Um"; do lado esquerdo, de quem da Rua olha para o imóvel mede 40,00m, confrontando com o lote n.º 20; do lado direito mede 40,00m, confrontando com o lote n.º 18; fundos mede 15,91m em curva com raio de 333,00m em dois segmentos: 8,33m confrontando com parte do lote n.º 10 e 7,58m, confrontando com parte do lote n.º 11; encerrando a área total de 598,22m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 24352.44.34.0001.00.000 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, n.º 5800, Bairro Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/ME, n.º 08.405.960/0001-43

REGISTROS ANTERIORES: R.06, feito em 14/01/2012, na matrícula n.º 139.929; matrícula n.º 166.062, feita em 06/12/2012, R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula n.º 136.815; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula n.º 50.725; R.04, feito em 20/01/2012, na matrícula n.º 136.802; R.03, feito em 23/08/2012, na matrícula n.º 162.818; R.10, feito em 20/12/2007, na matrícula n.º 95.144; R.03, feito em 03/11/2011, na matrícula n.º 134.688; matrícula n.º 166.063, feita em 06/12/2012 (estando o loteamento registrado sob n.º 08, em 20/09/2013, na matrícula n.º 166.063), tudo deste Registro de Imóveis

O Oficial,  Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.01/172.203, em 04 de dezembro de 2.013.
Procede-se esta averbação para constar que no loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL**", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo do loteamento.

O Escrevente Autorizado, 

O Oficial,  Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.02/172.203, em 04 de dezembro de 2.013.
(Continua no verso)



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 19526/2025 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **52830** Inscrição Cadastral : **24354.12.86.0261.00.000**
Endereço : RUA FUJI 337
Loteamento : RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL
Bairro : QUINTAS DO INGAI
Quadra/Lote : 17/19
Cidade : SANTANA DE PARNAÍBA/SP
CEP : 06519-184

Área do Terreno : 598,22 m²
Área Edificada : 0,00 m²

Proprietário : DANIEL CARLOS DOMINGUEZ MASSOLA
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 189.297,41
Valor Venal Construção : 0,00
Valor Venal Total : 189.297,41

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

TERÇA-FEIRA, 29 DE ABRIL DE 2025

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **243541286026100000**
Número de Controle : **147243066780737385**
Data da Emissão : **29/04/2025**
Hora da Emissão : **15:57:25**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

SMF - Secretaria Municipal de Finanças
Centro Administrativo Sindicalistas
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 3.283 - Bairro: Voluparim - CEP: 06517-520
PABX: (11) 4622-7500 - site: www.santanadeparnaiba.sp.gov.br

5 – Valor de Mercado

<i>Amostra de Mercado</i>	<i>Link</i>	<i>Valor de m2</i>
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-condominio-altavis-aldeia-da-serra-3006637266.html	R\$ 1.220,00
	https://www.alpharequinte.com.br/479/imoveis/venda-terreno-em-condominio-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp	R\$ 1.410,00

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m² do mercado:</i>	R\$ 1.310,00
<i>Média do mercado:</i>	R\$ 820.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 740.000,00

<i>Valor de Avaliação Final</i>
R\$ 740.000,00
(Setecentos e Quarenta Mil Reais)

São Paulo, 29 de abril de 2025


 Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
 CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 19, da quadra nº 17 (residencial), situado à Rua Fuji, nº 337 do loteamento denominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL", contando com 598 m² de área total, localizado em condomínio com entrada na Rua Mascarenhas de Moraes nº 5.800, Santana de Parnaíba-SP. Está avaliado em R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais).

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 1.250,00 o m².
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 172.203 de matrícula junto CRI de Barueri

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-420m2-id-2721811672/>

29 de abril de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 735.000,00 (Setecentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que se designa por TERRENO URBANO o lote de nº 19, integrante da quadra nº 17, esta de natureza residencial, o qual se encontra situado na Rua Fuji, sob o nº 337, dentro dos limites do loteamento nominado "RESIDENCIAL E COMERCIAL SERRA DO SOL". A referida propriedade imobiliária ostenta uma área total de 598 m² e está localizada em condomínio cujo acesso principal se dá pela Rua Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, na municipalidade de Santana de Parnaíba, no estado de São Paulo. devidamente cadastrado na matrícula nº 172.203 junto ao CRI de Barueri –Está avaliado em R\$ 735.000,00 (Setecentos e Trinta e Cinco Mil Reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 1.230,00 (Mil Duzentos e Trinta Reais) /m².

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-490m2-id-2624361015/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-aldeia-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-573m2-id-2624360641/>



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F