

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 16.385

PROCESSO: 0006653-14.2025.8.26.0011

SOLICITANTE: Ricardo Tavares dos Reis (OAB 283231/SP)

DATA: 20 de abril de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas 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 16.385 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 2.640 m² de área construída.

Descrição do Bem: Terreno urbano constituído pelos lotes nº 01 unificado, nº 18 e nº 19 unificado, da quadra nº 09, integrantes do quinhão 01, do loteamento denominado “Fazenda Tamboré Residencial 02” com 5.130,85 m² de área total, contendo um prédio residencial unifamiliar com 2.640 m² de área construída. Situado à Alameda Páscoa, nº 39 - Res. Dois (Tamboré), Santana de Parnaíba - SP.

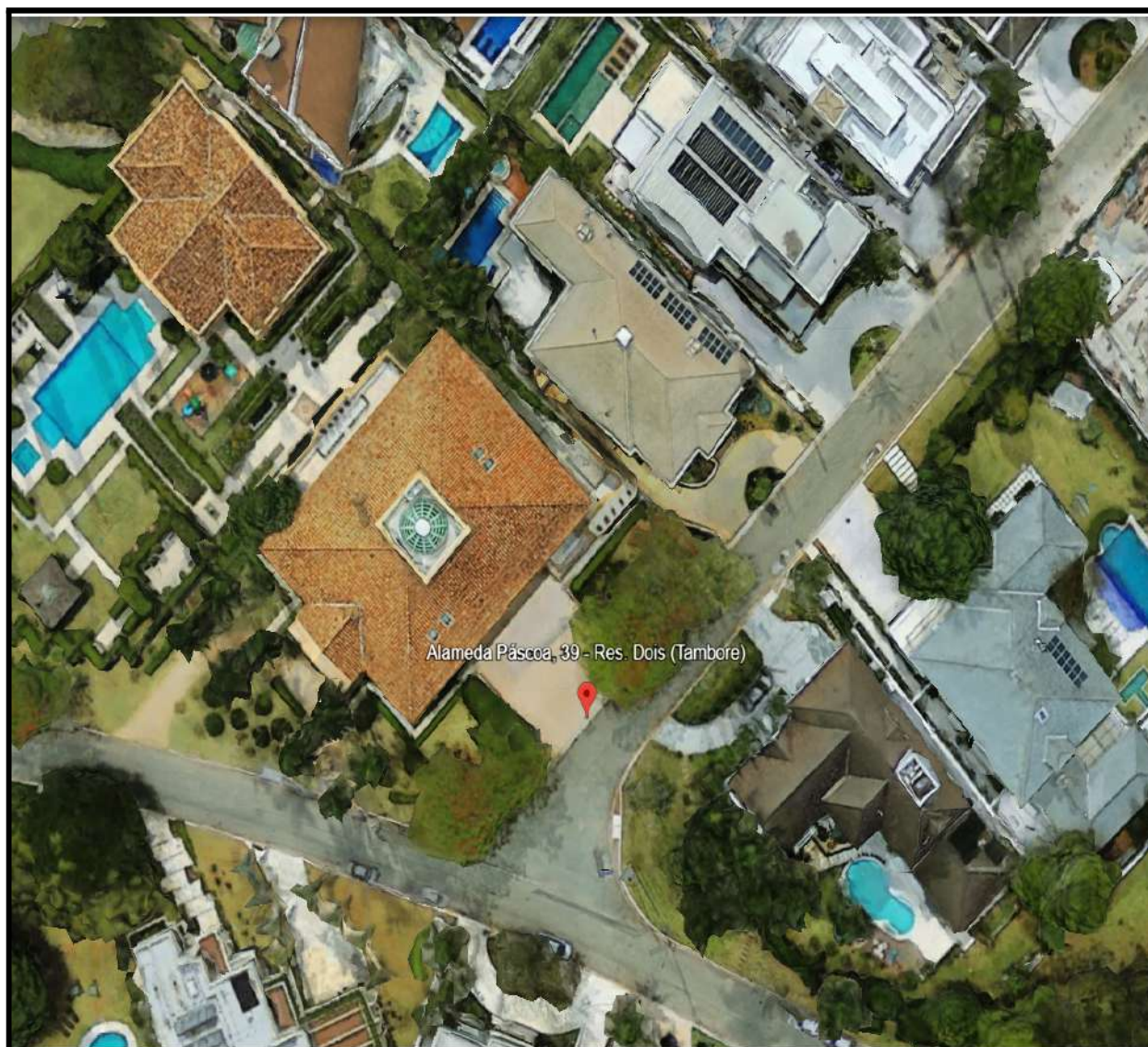
3 – Características ao redor

A aludida localidade não se restringe à mera exibição de prestígio socioeconômico, mas configura-se como um ativo imobiliário dotado de infraestrutura robusta e perene, apta a assegurar a higidez financeira do investimento a longo prazo. Outrossim, tal empreendimento propicia aos seus ocupantes uma experiência habitacional pautada pelos princípios do bem-estar, em estrita observância aos mais rigorosos critérios de segurança e conforto urbanístico.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

CNM 164343.2.0016385-90	
Página 1 de 4	
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santana de Parnaíba - SP Data 9 de Abril de 2026
MATRÍCULA	FICHA
16.385	01
CNM	
164343.2.0016385-90	
IMÓVEL: Terreno urbano constituído pelos lotes nºs 01 unificado, 18 e 19 unificado (designado no projeto de unificação como Lote nº 01 Unificado), da quadra "09" do loteamento denominado "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL 2" - parte "B", situado na Alameda Páscoa, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: de quem da referida Alameda olha para o lote, inicia-se no ponto 4 de coordenadas N:7.402.793,0172 e E:310.734,1600, e ângulo interno de 115°, deste deflete para esquerda, confrontando com o Sistema de Lazer, na distancia de 95,07 metros lineares, com azimute de 285°14'29", até o ponto "4a" definido pelas coordenadas, N:7.402.817,2390 e E:310.644,5460 com azimute de 75°01'24", e angulo interno de 68°, deste deflete para direita na distância de 73,26 metros lineares, confrontando com a Alameda Marquesas, ate a divisa com o lote nº 17 da mesma quadra; deste ponto deflete a direita, na distância de 94,94 metros lineares, confrontando com o lote nº 17 e 03 da mesma quadra, até o ponto interno 3; deste ponto deflete para direita na distância de 35,06 metros lineares, confrontando com a referida Alameda, ate o ponto 4 de coordenadas N:7.402.793,0172 e E:310.734,1600, com azimute de 231°38'49", ponto esse onde teve inicio a presente descrição, encerrando a área de 5.130,85 metros quadrados. Edificação: casa residencial nº 39 da Alameda Pascoa, com 2.640,035 metros quadrados de área construída (sendo 2.496,935 metros quadrados para residência e 143,10 metros quadrados para piscina). CONTRIBUINTE: 24451.61.51.0001.00.000. PROPRIETÁRIA DO DOMÍNIO DIRETO: UNIÃO FEDERAL PROPRIETÁRIO DO DOMÍNIO ÚTIL: NASSER FARES, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 13.089.574-SSP/SP, CPF/MF nº 040.849.878-16, residente e domiciliado na Alameda Pascoa, nº 39, Fazenda Tamboré Residencial 2B, Santana de Parnaíba-SP. REGISTROS ANTERIORES: R.01 (loteamento), de 03/02/1988, da Matrícula nº 74.223, e Matrícula 225.300, de 10/08/2023, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP. Prenotação nº 20.758, de 09/03/2026 -. Selo digital nº 1643433E1000000014064726Q. Auxiliar de Escrevente: Giovana Zanini Mendonça Substituta do Oficial: Gabriela Harder Campanini de Carvalho Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE Em 09 de abril de 2026. Prenotação nº 20.758, de 09/03/2026. Conforme averbação lançada sob o nº 01, item "I", em 10 de agosto de 2023, na matrícula nº 225.300 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o loteamento denominado "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL 2 - parte "A" e "B" ", do qual o imóvel objeto desta matrícula 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 de loteamento. Selo digital nº 1643433E1000000014064826Q.	

(Matrícula)



PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 21972/2026 - 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 : **32574** Inscrição Cadastral : **24451.61.51.0001.00.000**
Endereço : AL PASCOA 39
Loteamento : FAZENDA TAMBORE RESIDENCIAL 2 PARTE B
Bairro : RES TAMBORE 2
Quadra/Lote : 9/1UNIF
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP
CEP : 06543-165

Área do Terreno : 5130,19 m²
Área Edificada : 2640,03 m²

Proprietário : NASSER FARES
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 1.544.817,55
Valor Venal Construção : 3.022.982,19
Valor Venal Total : 4.567.799,74

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

Santana de Parnaíba, SEXTA-FEIRA, 8 DE MAIO DE 2026

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

Inscrição Cadastral : **244516151000100000**
Número de Controle : **40823776257254517**
Data da Emissão : **08/05/2026**
Hora da Emissão : **11:58:57**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

(Certidão de Valor Venal)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-tambore-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-1208m2-venda-R\$32000000-id-2881770275/?source=ranking%2Crp	R\$ 26.490,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-residencial-tambore-2-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-2250m2-venda-R\$85000000-id-2873243884/	R\$ 37.777,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-7-quartos-residencial-tambore-2-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-2100m2-venda-R\$36000000-id-2807678162/	R\$ 17.142,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$27.135,00

Valor do imóvel = R\$ 71.638.590,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$71.638.590,00 (Setenta e um milhões, seiscentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa reais).**

08 de maio de 2026.


Gabriella Cecilia 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 o ativo imobiliário em questão compreende uma unidade de terreno urbano resultante da unificação dos lotes nº 01, nº 18 e nº 19, todos pertencentes à quadra nº 09 do quinhão 01, no loteamento Fazenda Tamboré Residencial 02. A propriedade perfaz uma extensão territorial total de **5.130,85 m²**. No referido terreno, encontra-se edificada uma residência unifamiliar com área construída de **2.640 m²**. O imóvel está localizado na Alameda Páscoa, nº 39, no município de Santana de Parnaíba - SP. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$72.000.000,00**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$27.270,00 o m².
2. Imóvel sob nº 16.385 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Santana de Parnaíba-SP.

08 de maio de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos 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 trata-se de um prédio residencial unifamiliar com área de construção de **2.640 m²**, situado na Alameda Páscoa, nº 39, Residencial Dois (Tamboré), em Santana de Parnaíba. A edificação está assentada sobre um terreno urbano que totaliza **5.130,85 m²**, composto pelos lotes unificados nº 01, nº 18 e nº 19 da quadra nº 09, integrantes do quinhão 01 do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial 02.

Devidamente cadastrado sob nº 16.385 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP - **Está avaliado para venda em R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos reais)**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$27.400,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F