

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 3.712

PROCESSO: 1000042-85.2024.8.26.0650

SOLICITANTE: Paulo Vinicius Zinsly Garcia de Oliveira (OAB 215895/SP)

DATA: 17 de março 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 3.712 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 52 m² de área privativa.

Descrição do Bem: Apartamento nº 14, contendo 52 m² de área privativa, localizado no 1º andar do Edifício “Rhodes” (bloco 1) integrante do Condomínio Residencial “Ilhas Gregas” com direito ao uso 01 (uma) vaga de garagem localizado no subsolo do mesmo bloco. Sito à Rua José Roncatto, nº 99 - Jardim Eliza, Valinhos - SP.

3 – Características ao redor

O Jardim Eliza, em Valinhos, configura-se como uma localidade de destacado valor urbanístico, caracterizando-se predominantemente por sua atmosfera residencial consolidada e harmoniosa. A região beneficia-se de uma infraestrutura urbana completa, com vias pavimentadas, iluminação pública eficiente e um ordenamento que privilegia o bem-estar e a segurança de seus ocupantes.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



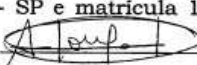
(Google Maps)

5 – Documentos do bem

LIVRO Nº 2		REGISTRO GERAL		Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0003712-43	
matrícula 3 7 1 2		ficha 1		2 7 JUN 2007	
				Valinhos Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7	

CADASTRO: 39596/00, setor 5696, quarteirão 1263, da Prefeitura Municipal de Valinhos.

APARTAMENTO designado sob número **"14"** (QUATORZE), localizado no 1º andar do **Edifício "RHODES"** (Bloco "1"), integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ILHAS GREGAS"** em construção, subordinado ao número 99 pela Rua José Roncatto, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com direito ao uso de **uma vaga de garagem indeterminada** situada no subsolo do próprio bloco, composto de hall de entrada, dois dormitórios, cozinha, sala de jantar/estar com varanda, hall, área de serviço e banheiro, com a área privativa de 52,700 m², área comum de 22,301 m², área total de 75,001 m², e uma fração ideal de 1,5625% no todo do terreno onde se acha edificado o edifício, o qual se constitui no lote "E1", resultante da anexação dos primitivos lotes números "01" a "09", quadra "E", do loteamento "Pedra Verde", bairro Santa Elisa, com a área de 2.759,31m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula número 97.750, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. (A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a vista de certidão de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP).

PROPRIETÁRIA: **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, à Avenida Dom Nery, nº 480, sala 01, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 56.299.720/0001-54. (Título aquisitivo: R.1/58.036, datado de 13 de setembro de 1996. Vide Av.12/58.036 e matrícula 97.750. Incorporação: R.3/97.750, datado de 02 de março de 2.004. Vide F.C da matrícula 97.750, de 26 de abril de 2.004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP e matrícula 1.631, deste cartório). Valinhos, 21 de abril de 2.006. (AFB). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/ 3 7 1 2: Nos termos de certidão expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e como noticiado na Av.1/97.750, de acordo com o R.8/58.036, ambos do referido cartório, faço constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe **SERVIDÃO** administrativa de viela sanitária, a favor da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, constituída de dois trechos: uma faixa com a largura de 3,00m e 34,13m de comprimento, situada em trecho no fundo do lado direito do lote; e outra faixa com 3,00m de largura e 39,67m de comprimento, situada em trechos no

(Matrícula)

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 bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis 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, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura 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 do apartamento 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.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-condominio-residencial-ilhas-3014943477.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1	R\$ 5.000,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-condominio-residencial-ilhas-3014945381.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=4	R\$ 6.280,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-condominio-ilhas-gregas-em-2963412731.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5	R\$ 5.715,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do valor de m² do mercado: R\$5.663,40

Valor do apartamento = R\$294.495,90

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 **apartamento o valor de R\$294.495,90 (duzentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos)**.

17 de março 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 unidade autônoma designada como Apartamento nº 14, situada no primeiro pavimento do Edifício “Rhodes” (Bloco 1), integrante do Condomínio Residencial “Ilhas Gregas”. O imóvel possui uma área privativa de 52 m² e detém o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, está localizada no subsolo da respectiva edificação. O empreendimento encontra-se edificado na Rua José Roncatto, nº 99, no bairro Jardim Eliza, no município de Valinhos - SP. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$295.000,00.**

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

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$5.673,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 3.712 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Valinhos.

17 de março de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 300.000,00 (trezentos 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 o apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Bloco 1 (Edifício “Rhodes”) do Condomínio Residencial “Ilhas Gregas”, sito à Rua José Roncatto, nº 99, Jardim Eliza, Valinhos - SP. A unidade compreende uma área de uso exclusivo de 52 m², à qual está vinculada 01 (uma) vaga de garagem situada no pavimento inferior (subsolo) do mesmo bloco, conforme as especificações técnicas e normativas do condomínio.

Devidamente cadastrado sob nº 3.712 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos - **Está avaliado para venda em R\$300.000,00 (trezentos mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$5.770,00/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