

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Finalidade: Avaliação de Valor de Mercado

Requerente: BERENICE IVONE SCHIAVETTO - CPF: 201.426.928-91

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Terreno residencial

Lote 24 - Quadra 37 - Parque Ortolândia

Hortolândia/SP

Este documento tem por finalidade apresentar a análise técnica e mercadológica do imóvel acima descrito, conforme solicitação do interessado e em conformidade com as normas técnicas vigentes.

JOÃO FRANCISCO SOUSA DE MORAES

Corretor de Imóveis

CRECI 220.547-F 2ª Região (SP)

Setembro de 2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. INTRODUÇÃO

Este parecer técnico de avaliação mercadológica foi elaborado em conformidade com o disposto no **artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978**, e com as **Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007**, que regulamentam a elaboração do **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** pelo **Corretor de Imóveis** devidamente habilitado.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- a. **Tipo:** Terreno residencial
- b. **Endereço:** Rua Rodrigo Carvalho, 334 - Parque Ortolândia - Hortolândia/SP - Inscrição Municipal: 01.02.003.0340.001 - **Matrícula nº 600** do Registro de Imóveis de Sumaré/SP - CNM: 121103.2.0000600-98.
- c. **Descrição:** Lote de terreno sob nº 24 da quadra 37, do loteamento denominado Parque Ortolândia, com frente para a Rua R, situado no distrito de Hortolândia, nesta comarca. Mede 10 metros de frente, igual medida nos fundos, confrontando com o lote 9, por 40 metros de ambos os lados, com área de 400 metros quadrados, confrontando com os lotes 1, 2, 3 e 4 de um lado e com o lote 23 de outro (conforme exposto na matrícula acima indicada).

3. FINALIDADE DO PARECER

Este parecer tem como objetivo estimar o **valor de mercado do imóvel** com base em uma **análise comparativa de mercado**, auxiliando o requerente na tomada de decisão quanto à comercialização do bem.

4. CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado está situado no Bairro Parque Ortolândia, uma área de zoneamento misto, caracterizada pela presença de imóveis residenciais e comerciais, sendo predominante o uso residencial em seu entorno. Destaca-se a proximidade de importantes referências locais, como o Unasp – Hortolândia (Centro Universitário Adventista de São Paulo), localizado a aproximadamente 400 metros do imóvel.

A região oferece infraestrutura completa, incluindo: rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, telefonia, transporte público, coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação.

5. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO – CONTEXTO ATUAL

O mercado imobiliário brasileiro, especialmente no segmento de imóveis residenciais e terrenos, apresenta atualmente um cenário de **condições de financiamento mais restritivas**, em função da **taxa básica de juros (Selic) elevada**. Taxas de juros mais altas impactam diretamente o custo do crédito imobiliário, tornando o financiamento mais caro e reduzindo o poder de compra de potenciais compradores que dependem de crédito bancário.

Consequentemente, a **velocidade de venda de imóveis tende a ser menor**, especialmente para imóveis que dependem de financiamento ou que possuem valores acima da média do mercado local. Esse efeito é potencializado em regiões onde a liquidez histórica já é moderada, ou quando o imóvel apresenta características específicas, como ser um terreno sem benfeitorias construídas, como é o caso do imóvel avaliado.

Além disso, investidores e compradores tornam-se mais seletivos, priorizando imóveis com maior liquidez ou que ofereçam diferenciais claros de localização, infraestrutura ou potencial de valorização. Em regiões com zoneamento misto, como o **Bairro Parque Ortolândia**, a presença de oferta diversificada pode gerar competição entre imóveis similares, impactando o tempo de permanência do imóvel no mercado e a necessidade de **estratégias de preço compatíveis com a realidade local**.

Portanto, considerando o contexto macroeconômico atual e o perfil do imóvel avaliado, espera-se que **o tempo médio para concretização da venda seja mais elevado**, sendo recomendável que o valor de oferta seja compatível com a faixa de mercado homogeneizada utilizada nesta avaliação, garantindo maior aderência à expectativa dos potenciais compradores.

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste parecer, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e análise de valores praticados em imóveis similares na mesma região. Esse método é amplamente utilizado no mercado imobiliário por refletir as condições reais de oferta e demanda. Importante destacar que a presente avaliação considerou **apenas o valor do terreno**, não sendo incluídas áreas construídas, muros ou quaisquer benfeitorias existentes no imóvel. Foram considerados os seguintes fatores na definição do valor: Localização do imóvel e infraestrutura da região; Características intrínsecas do imóvel (tipologia, metragem); Infraestrutura do bairro e serviços oferecidos; Valores de imóveis similares na região levantados em pesquisas de mercado.

a. Tratamento por Fatores

i. Fator Fonte

Para abordar a influência dos preços de oferta que muitas vezes excedem o valor real do imóvel, é crucial aplicar um redutor conhecido como Fator de Oferta (fator fonte). Este fator é essencial devido à tendência dos vendedores ou corretores de estabelecerem preços otimistas, o que frequentemente leva os potenciais compradores a negociarem por meio de contrapropostas. Dessa forma, para mitigar essa discrepância entre a expectativa do vendedor e o valor de mercado real, foi aplicado um redutor de **5%** sobre os preços de oferta, garantindo uma avaliação mais precisa e alinhada com a realidade do mercado imobiliário.

Além disso, a utilização do Fator de Oferta não apenas ajuda a ajustar os preços inflacionados à realidade do mercado, mas também contribui para garantir uma avaliação mais equilibrada e transparente. Ao considerar a euforia típica dos vendedores e corretores na definição dos preços de oferta, é possível evitar distorções significativas e oferecer aos potenciais compradores uma visão mais objetiva do valor real do imóvel. Assim, o uso criterioso desse redutor não apenas beneficia as partes envolvidas na transação imobiliária, mas também promove uma negociação mais justa e satisfatória para ambas as partes.

ii. Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam, foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunham, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/4}$$

(quando a diferença for inferior a 30%)

$$Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/8}$$

(quando a diferença for superior a 30%)

b. Elementos comparativos

i. Elementos comparativos com a respectiva fonte (url)

Item	Endereço	Área terreno	Preço Pedido	Valor m2
1	Parque Ortolândia - Rua Dozolina Maria Biassi Rodrigues	380,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.052,63
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-ortolandia-hortolandia-sp-380m2-id-2725787238/?source=ranking%2Crp				
2	Parque Ortolândia	400,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.000,00
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-ortolandia-hortolandia-sp-380m2-id-2725787238/?source=ranking%2Crp				

5787238/?source=ranking%2Crp				
3	Parque Ortolândia - Rua Luiz de Souza	800,00	R\$ 795.000,00	R\$ 993,75
https://reprovetum.com.br/imovel/te305150-terreno-venda-parque-ortolandia-hortolandia-sp/				
4	Parque Ortolândia - Rua Artur Henrique Gabe	900,00	R\$ 639.000,00	R\$ 710,00
https://reprovetum.com.br/imovel/te309910-terreno-venda-parque-ortolandia-hortolandia-sp/				
5	Parque Ortolândia - Rua Pastor Osvaldo R. Azevedo	800,00	R\$ 799.000,00	R\$ 998,75
https://reprovetum.com.br/imovel/te305150-terreno-venda-parque-ortolandia-hortolandia-sp/				
6	Parque Ortolândia	800,00	R\$ 800.000,00	R\$ 1.000,00
https://imobiliariafacility.com.br/imovel/te011258-terreno-venda-parque-ortolandia-hortolandia-sp/				
7	Parque Ortolândia	400,00	R\$ 350.000,00	R\$ 875,00
https://imobiliariafacility.com.br/imovel/te014210-terreno-venda-parque-ortolandia-hortolandia-sp/				
8	Parque Ortolândia	380,00	R\$ 320.000,00	R\$ 842,11
https://www.simbrasilimoveis.com.br/imovel/terreno-hortolandia-380-m/TE0898-SIX?from=sale				
9	Parque Ortolândia	400,00	R\$ 350.000,00	R\$ 875,00
https://dut.imb.br/imovel/TE022598-comprar-terreno-parque-ortolandia-hortolandia-sp				

ii. Tabela de homogeneização Fator Área

Elementos	Área de terreno	F Área Diferença	F area
1	380,00	95,00%	0,9872585449
2	400,00	100,00%	1
3	800,00	200,00%	1,090507733
4	900,00	225,00%	1,10668192
5	800,00	200,00%	1,090507733
6	800,00	200,00%	1,090507733
7	400,00	100,00%	1
8	380,00	95,00%	0,9872585449
9	400,00	100,00%	1

iii. Tabela de homogeneização geral

Elementos	Valor unitário	V Unitario -Fonte	F area	q (R\$/m2)
1	R\$ 1.052,63	R\$ 1.000,00	0,9872585449	R\$ 987,26
2	R\$ 1.000,00	R\$ 950,00	1	R\$ 950,00
3	R\$ 993,75	R\$ 944,06	1,090507733	R\$ 1.029,51
4	R\$ 710,00	R\$ 674,50	1,10668192	R\$ 746,46
5	R\$ 998,75	R\$ 948,81	1,090507733	R\$ 1.034,69
6	R\$ 1.000,00	R\$ 950,00	1,090507733	R\$ 1.035,98
7	R\$ 875,00	R\$ 831,25	1	R\$ 831,25
8	R\$ 842,11	R\$ 800,00	0,9872585449	R\$ 789,81

9	R\$ 875,00	R\$ 831,25	1	R\$ 831,25
---	------------	------------	---	------------

c. Valor para venda

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte e área, obteve-se o seguinte valor unitário básico de venda:

- **Valor Unitário de Venda: R\$ 915,13 / m²**

O valor unitário foi definido por meio do cálculo de saneamento da média dos dados pesquisados. Esse procedimento consiste em excluir discrepâncias com variação superior a 30% para mais ou para menos em relação à média, resultando em **valores homogeneizados e confiáveis**. Ressalta-se que **todos os elementos comparativos considerados estavam dentro da faixa da média saneada**, garantindo consistência na definição do valor unitário.

Considerando a metragem do imóvel avaliando (**400,00 m²**, terreno) e o valor unitário apurado (**R\$ 915,13 / m²**), chegou-se ao seguinte resultado:

- **Área avaliada: 400,00 m²**
- **Valor de Venda do Imóvel: R\$ 366.053,31**

7. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Com base na análise comparativa de mercado e nas informações disponíveis, o **valor estimado para venda do imóvel é de R\$ 366.053,31 (Trezentos e sessenta e seis mil e cinquenta e três reais e trinta e um centavos)**. Esse valor reflete as condições atuais do mercado e a oferta de imóveis semelhantes na região.

8. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

Este parecer foi elaborado com base **exclusivamente em informações de mercado**. É importante ressaltar que:

- Não foi feita análise documental** da matrícula do imóvel, de possíveis ônus, pendências fiscais ou restrições legais que possam impactar seu valor de mercado;
- O valor estimado pode sofrer variações de acordo com as condições do mercado no momento da negociação.

- c. Recomenda-se que o interessado realize uma **análise documental detalhada e uma inspeção presencial** antes da tomada de decisão sobre a aquisição ou negociação do bem.

Hortolândia, 19 de Setembro de 2025

JOÃO FRANCISCO SOUSA DE MORAES
CRECI 220.547-F 2ª Região (SP)

**MUNICIPIO DE HORTOLÂNDIA**

fls. 2078

RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCHINI BUENO, 100 - CEP 13184-792 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3965-1400

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**CERTIDÃO DE VALOR VENAL****Nº 25245/2025****Número do Processo:** /**Interessado:** Internet

Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:

Inscrição **01.02.003.0330.001** IdFísico **1155** Situação: **Ativo**

Empreendimento Bloco Torre

Pavimento Apartamento

Gleba

Local do Imóvel **13184-081 - RUA RODRIGO CARVALHO, 344**Bairro **PARQUE ORTOLÂNDIA**Quadra: **37**Lote: **23**

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	141.616,00
Área Terreno	400.00	Valor Venal Predial	80.034,80
Área Edificada	69.90	Valor Venal Excesso	0,00
		Valor Venal Imóvel	221.650,80

HORTOLÂNDIA, 19 de Setembro de 2025

Esta Certidão é valida até:31/12/2025

Data Geração: 19/09/2025**Data Emissão:** 19/09/2025A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <http://www2.hortolandia.sp.gov.br/>**Identificação** 237702**Número da Certidão:** 25245/2025**Chave validação:** OYPXD-RQJHP**Controle:** 1155**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JABS CRES MAIA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 17:05, sob o número WSMR25701113388. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007382-52.1998.8.26.0604 e código de verificação hoEEF1UW.



Valide aqui
este documento

fls. 2079

Protocolo Certidão: 663.954 08/09/2025| 13:06:13 | 01

CNM: 121103.2.0000600-91
0

CNM: 121103.2.0000600-98

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE SUMARÉ

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

600

FOLHA

1

MÓVEL: Lote de terreno sob nº.24 da quadra 37, do loteamento denominado Parque Ortolandia, com frente para a rua R, situado no distrito de Hortolandia, nesta comarca, mede 10 metros de frente, igual medida nos fundos, confrontando com o lote 9, por 40 metros de ambos os lados, com área de 400 metros quadrados, confrontando com os lotes 1, 2, 3 e 4 de um lado e com o lote 23 de outro. PROPRIETÁRIOS: Jordão Schiavetto e s/mr. Leonilda Uricci Schiavetto, brasileiros, proprietários, residente e domiciliados nesta comarca. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº. 1397, nesse registro. Sumaré, 20 de abril de 1976. O esc. hab. ---
J. L. A. --- .O Oficial: J. L. A. ---

R.1-600-Sumaré, 20 de abril de 1976. DOADORES: Desproprietários acima qualificados. DONATÁRIOS: Antonio Juvenal Schiavetto, casado, marceneiro, residente em Hortolandia; Maria Aparecida Schiavetto Ferreira, doméstica, casada, residente no Estado de Santa Catarina; Neusa Schiavetto Souza, casada, professora, residente em Belem de Maria, Estado de Pernambuco; Berenice Schiavetto Marques, casada, doméstica, residente à rua Conselheiro Crispiniano 398, 10 andar, em São Paulo; Laurinda Schiavetto Martins, casada, doméstica, e Luiz Gonzaga Schiavetto, casado, enfermeiro, estes residentes em Los Angeles, 965, California, EUA, todos brasileiros; TÍTULO: Doação. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 3 de julho de 1971, livro 2, fls. 93v/94v, das Notas do Cartório de Hortolandia. VALOR R\$1200,00. CONDIÇÕES: os donatários tem o prazo de 15 dias para aceitar a doação, ou alegar o motivo da recusa, conforme consta no título. O esc. hab. ---
J. L. A. --- .O Oficial: J. L. A. ---

R.2-600-Sumaré, 20 de abril de 1976. NU PROPRIETÁRIOS: Antonio Juvenal Schiavetto; Maria Aparecida Schiavetto Ferreira, Neusa Schiavetto Souza, Berenice Schiavetto Marques; Laurinda Schiavetto Martins e Luiz Gonzaga Schiavetto, acima qualificados. USUFRUTUÁRIOS: Jordão Schiavetto e s/mr. Leonilda Uricci Schiavetto, acima qualificados. TÍTULO: Usufruto. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 3 de julho de 1971, livro 2, fls. 93v/94v, das Notas do Cartório de Hortolandia. VALOR R\$1.200,00. CONDIÇÕES: O usufruto é vitalício, sendo certo que se ocorrer o falecimento de um dos doadores, o conjugue sobrevivente o substituirá. O esc. hab. ---
J. L. A. --- .O Oficial: J. L. A. ---

AV.3/600 - Sumaré, 22 de junho de 2020.

Título prenotado sob nº 373.774 em 18 de junho de 2020.

INDISPONIBILIDADE: Conforme Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RP42S-GBGLV-BCWHH-A5C64>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JABS CRES MAIA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 17:05, sob o número WSMR25701113388. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007382-52.1998.8.26.0604 e código de verificação hoEEF1UW.



Valide aqui
este documento

fls. 2080

663.954 | 08/09/2025 | 13:06:13 | 02
CNM: 121103.2.0000600-98

CNM: 121103.2.0000600-98

MATRÍCULA

600

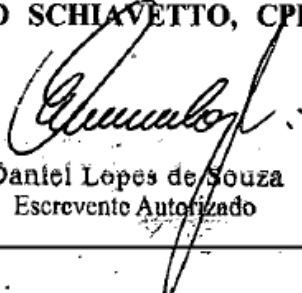
FOLHA

01

VERSO

202006.1713.01112511-IA-280, Código HASH:
d4af.1994.c99c.fe97.99d0.1540.5299.b661.6785.9f5c, extraído dos Autos da Ação de
Execução Fiscal, Processo nº 00004952220038160130, em trâmite perante a 1ª Vara Cível
e da Fazenda Pública de Paranavaí-PR, procede-se a presente averbação para constar que
foi decretada a **indisponibilidade de bens de JORDÃO SCHIAVETTO, CPF nº**
164.101.498-91.

Selo digital.1211033310373774FQMHXG200


Daniel Lopes de Souza
Escrivento Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RP42S-GBGLV-BCWHH-A5C64>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JABS CRES MAIA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2025 às 17:05, sob o número WSMR25701113388. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007382-52.1998.8.26.0604 e código 00EEF1UW.



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

CERTIFICA que a presente certidão (Protocolo nº **663.954**) é reprodução autêntica da matrícula nº **600**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. Nada mais. Dá fé. **Sumaré/SP, 08 de setembro de 2025.**
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,60
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,33
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 3,03
Ao Município	R\$ 2,33
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,12
TOTAL	R\$ 75,17



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do Qr Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo: 1211033C30663954JIUXEF25J

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RP42S-GBGLV-BCWHH-A5C64>