PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

AVALIAÇÃO DE LOTE RESIDENCIAL

Endereço do Loteamento:

RESIDENCIAL MONTEREY VILLE
Quadra 18 – Lote 07
Av. Andorinha, S/N – Cep: 08772-874
Inscrição: 53.034.007-1
Matrícula N°: 47.347
Área do Lote Matrícula: 600m²

Finalidade: Determinação do valor de mercado para instrução de processo de Penhora.

Venda

Profissional Responsável:
Juliana Mascarenhas do Amaral
Corretora de Imóveis – CRECI nº 222688-F
(11) 95497-6483

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

Data da Elaboração: 18 de Junho de 2026.

ÍNDICE

1. Apresentação do Parecer
2. Identificação do Profissional
3. Identificação do Lote
4. Objetivo da Avaliação
5. Análise de Mercado da Região
6. Faixa de Valor de Mercado
7. Valor de Venda
8. Considerações Importantes
9. Declaração e Assinatura do Profissional

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

1. APRESENTAÇÃO DO PARECER

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi elaborado com o objetivo de apresentar ao proprietário uma estimativa realista e atualizada do valor de mercado do imóvel avaliado.

A análise considera as condições atuais do mercado imobiliário, imóveis comparáveis na mesma região e as características específicas do bem, buscando orientar o proprietário na definição estratégica de preço, para venda o que poderá sofrer alteração futuramente.

O presente documento visa auxiliar na tomada de decisão, oferecendo maior segurança, transparência e alinhamento com o mercado.



Vista frontal do Terreno objeto da Avaliação,
Com acesso pela Avenida 1 demostrando sua testada e inserção no empreendimento



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL

Corretora de Imóveis: Juliana Mascarenhas do Amaral
CRECI: 222688-F
Telefone / WhatsApp / e-mail: (11) 95497-6483 – juamaral.corretora@gmail.com

Profissional atuante no mercado imobiliário, com experiência em imóveis residenciais, comerciais e investimentos, realizando análises mercadológicas com base em dados atualizados e comportamento real do mercado

3. IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Empreendimento: Residencial Monterey Ville
Proprietário: Conforme registro constante da Matricula n° 47.347 do 2° Cartório de Registro de imoveis de Mogi das Cruzes/SP.
Endereço: Av. Andorinha, S/N – Cep: 08772-874
Inscrição:53.034.007-1
Matrícula N°: 47.347
Área do Lote Matrícula: 600m²

O presente parecer refere-se ao terreno urbano constituído pelo Lote nº 07 da Quadra nº 18 do loteamento denominado “Colinas do Paratehy – Gleba B”, situado na Fazenda São Bento, no Residencial Monterey Ville, condomínio fechado de alto padrão situado em Mogi das Cruzes/SP.

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

O imóvel mede 21,99 metros de frente para a Avenida 1, em dois segmentos de 8,14 metros e 13,85 metros.

Do lado direito confronta com o lote nº 06, onde mede 28,56 metros.
Do lado esquerdo confronta com o lote nº 08, onde mede 28,18 metros.
Nos fundos confronta com o lote nº 12, onde mede 22,50 metros.

Encerrando a área total de 600,00 metros quadrados, conforme matrícula imobiliária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem como finalidade estimar o valor de mercado do imóvel descrito acima para fins de:

Venda

A avaliação foi elaborada para a Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de instrução de processo judicial de penhora, visando apurar seu provável valor de comercialização em condições normais de mercado.

5. ANÁLISE DE MERCADO DA REGIÃO

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto nas normas técnicas de avaliação imobiliária, mediante análise de imóveis semelhantes disponíveis para comercialização na região e em empreendimentos com características equivalentes.

Foram considerados:

* Localização do imóvel;

* Área total do terreno;

* Infraestrutura urbana disponível;

* Padrão do loteamento;

* Potencial construtivo;

Fontes de pesquisa:

- Portais imobiliários
- Imobiliárias da região
- Base de dados profissional
- Ferramenta Raio X do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

6. DA MÉDIA MERCADOLÓGICA PRATICADA ATUALMENTE

Foram analisados terrenos similares localizados no Condomínio Colinas do Paratehy e empreendimentos de padrão equivalente na região de Mogi das Cruzes/SP.

A pesquisa de mercado identificou valores unitários de terrenos variando entre R$ 650,00/m² e R$ 1.000,00/m², dependendo da localização, topografia, posição dentro do condomínio e características específicas de cada lote.

Considerando que o imóvel avaliado possui área de 600,00 m², localização em meio de quadra, topografia em declive moderado e está situado em via de baixo fluxo interno, conclui-se que seu valor unitário de mercado encontra-se na faixa entre R$ 750,00/m² e R$ 850,00/m².

Dessa forma, o valor global estimado do terreno situa-se entre R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) e R$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

7. VALOR DE VENDA RECOMENDADO

Valor recomendado para venda:

Para fins deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, adota-se como valor de mercado do imóvel a quantia de:

R$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais)
Valor unitário adotado: R$ 750,00/m².

O valor acima representa a estimativa de mercado do imóvel na presente data, considerando condições normais de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

8. CONSIDERAÇÕES RELEVANTES

- Este parecer reflete o valor de mercado na data de sua emissão.
- Os valores poderão sofrer alterações conforme oscilações do mercado imobiliário.
- O presente documento não se confunde com laudo técnico de engenharia ou arquitetura, não possuindo validade para fins bancários, judiciais, securitários ou de garantia.

9. DECLARAÇÃO E ASSINATURA

Declaro que as informações aqui prestadas foram elaboradas com base em pesquisa de mercado, conhecimento técnico-profissional e experiência no setor imobiliário.

O presente é composto de 07 (sete) laudas.

São Paulo, 18 de Junho de 2026.



Juliana Mascarenhas do Amaral

Corretora de Imóveis – CRECI nº 222688-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA BRITO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/06/2026 às 15:11 , sob o número WMCZ26700974615
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015206-84.2024.8.26.0361 e código jHIJfszF.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 450.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,000684
Percentual correspondente	92 dias	0,068365 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 450.307,64
Sub Total	(=)	R$ 450.307,64
Valor total	**(=)**	**R$ 450.307,64**

Retornar Imprimir