

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Condomínio Grand Prix - Estrada de Itapecerica, 1.187

08 de julho de 2026

1. Identificação do Solicitante e do Imóvel

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem como finalidade a determinação do valor de mercado para venda do imóvel abaixo descrito, atendendo à solicitação da Sra. **Mirian Oliveira de Sousa**. A análise fundamenta-se em critérios técnicos de comparação direta de dados de mercado, considerando as características intrínsecas e extrínsecas do bem.

Solicitante: Mirian Oliveira de Sousa, CPF: 439.843.475-53

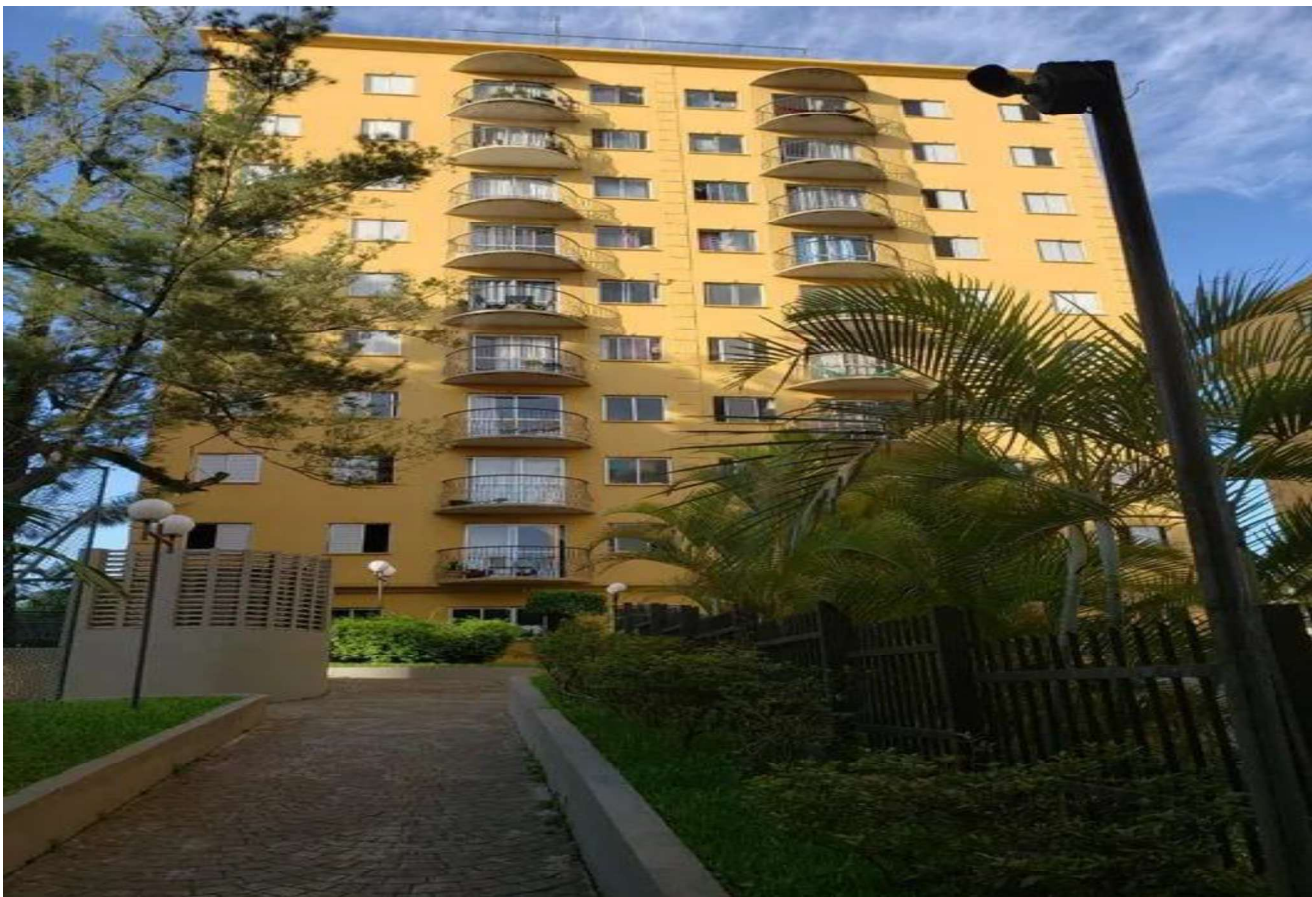
Endereço do Imóvel: Estrada de Itapecerica, nº 1.187, Vila das Belezas, São Paulo - SP

Condomínio: Grand Prix Apto 22 – E com 60,22m² de área útil

Tipo de Imóvel: Apartamento Residencial

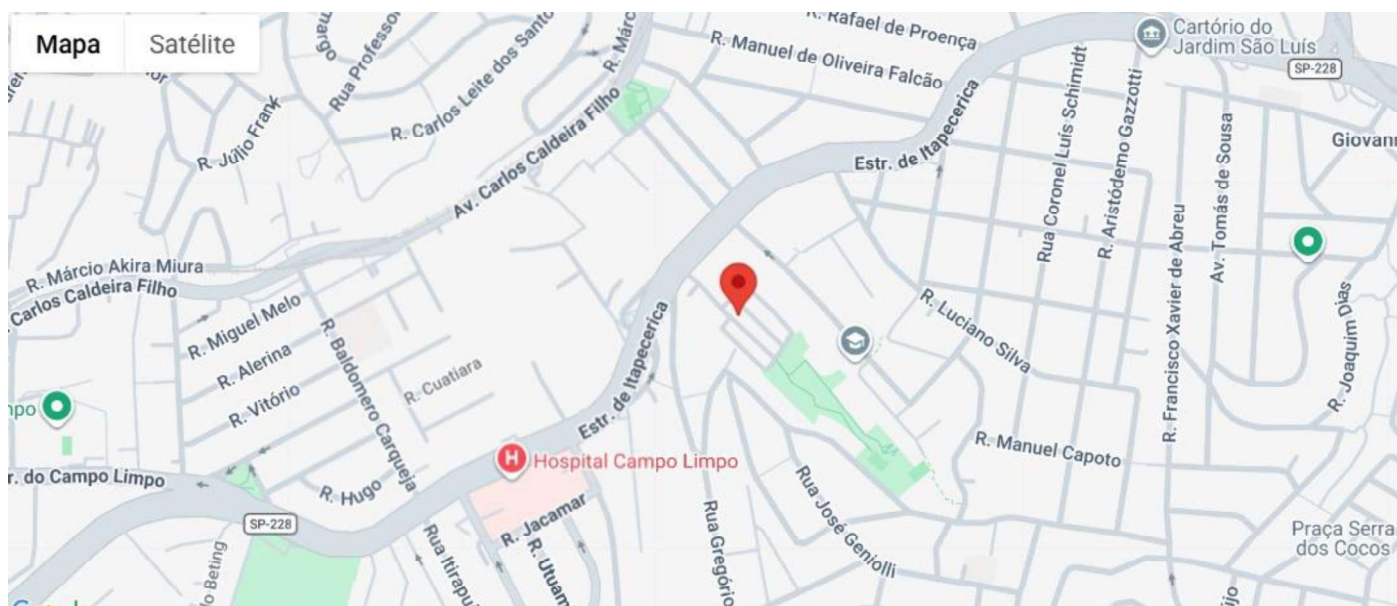
2. O Imóvel & Fachada

O imóvel avaliado consiste em uma unidade residencial de 60,22m² de área útil, composta por 3 dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e vaga de garagem. O Condomínio Grand Prix oferece infraestrutura de lazer e segurança, estando inserido em uma região de consolidada demanda residencial na Zona Sul de São Paulo.



3. Localização Estratégica

A Vila das Belezas é um bairro que apresenta excelente conectividade, com proximidade à estação de metrô (Linha 5-Lilás) e fácil acesso a importantes vias como a Avenida João Dias e a Marginal Pinheiros. A região é servida por ampla rede de comércio, hospitais e instituições de ensino.



4. Metodologia e Análise de Mercado

Para a apuração do valor, foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme as normas da ABNT NBR 14.653. Foram selecionados imóveis com características similares (tipologia, metragem e localização) na região da Vila das Belezas.

Considerando a oferta atual de mercado para unidades de 60,22m² no Condomínio Grand Prix e arredores, observa-se uma média de valorização estável, com liquidez acentuada para unidades de 3 dormitórios. O valor de oferta identificado para referência é de **R\$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais), o que resulta em um valor de aproximadamente **R\$ 5.714,00 por m²**.

5. Conclusão e Valor de Avaliação

Com base na vistoria técnica, análise da localização e pesquisa de mercado realizada nesta data, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel objeto deste parecer é:

VALOR TOTAL: R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

FRANCIVAN RODRIGUES

Documento assinado digitalmente

gov.br

FRANCIVAN RODRIGUES SOUSA

Data: 09/07/2026 10:06:34-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Responsável Técnico - Avaliador Imobiliário

São Paulo, 08 de julho de 2026

Nota: Este parecer reflete a realidade do mercado imobiliário na data de sua emissão, podendo sofrer variações conforme a economia e demanda local.