

PARECERTÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

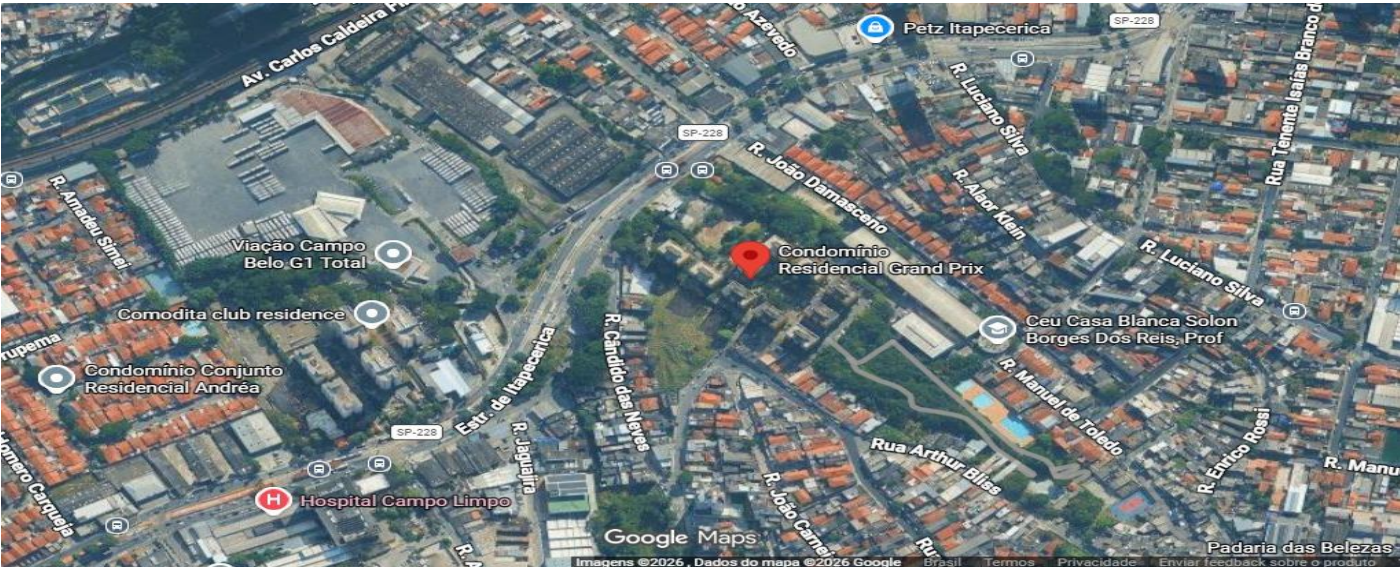
Documento para fins de referência de valor de mercado | Data: 07 de julho de 2026

1. Identificação da Solicitante

Nome:	MIRIAN OLIVEIRA DE SOUSA
EstadoCivil/ Profissão:	Solteira / Professora
Documentos:	RG nº 36.434.221-3 SSP/SP CPF /MF nº 439.843.475-53
Endereço Residencial:	Rua Lydia Damus Maksoud,nº120, Apt 73 – Bloco D, Jardim Ampliação, São Paulo/SP, CEP 05713-510

2. Identificação do Imóvel Avaliado

Endereço:	Estrada de Itapecerica,nº 1.187,Capelinha,SãoPaulo/SP
Condomínio/ Unidade:	Condomínio GRANDPRIX Apartamento nº 22 - E, localizado no 2º pavimento
Inscrição Municipal:	Contribuinte nº 122.067.0600-7
Áreas:	Áreaútil: 60,22m² Área de Uso Comum: 48,447m² Área Total: 108,667 m²
Tipologia:	3 dormitórios, banheiro social, sala com sacada, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem.



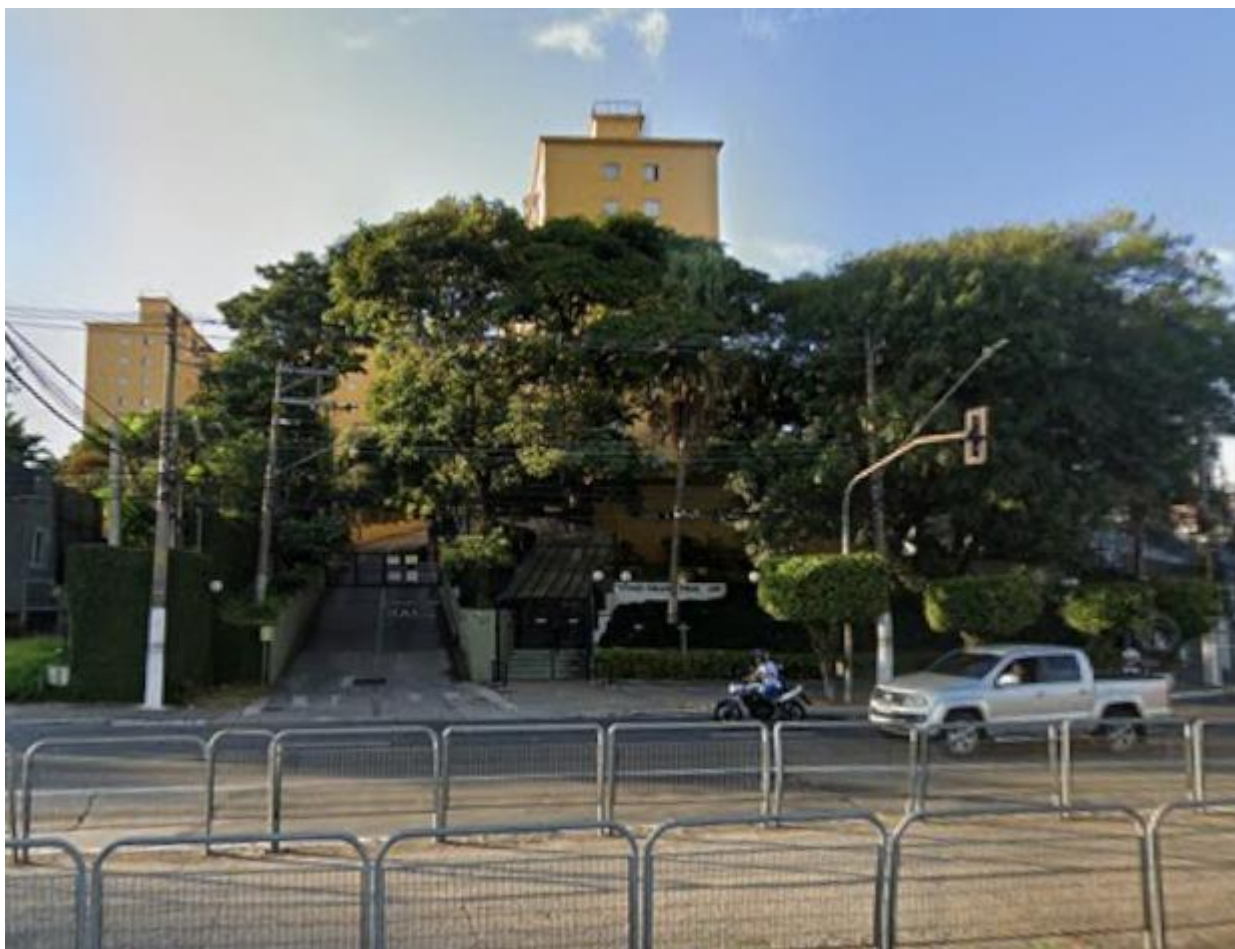
3. Objetivo do Parecer

O presente Parecer Técnico tem por objetivo a determinação do valor de mercado para venda e/ou locação do imóvel acima descrito, fundamentado em critérios técnicos, mercadológicos e na análise da região, servindo como documento de referência e orientação para a solicitante.

4. Análise da Região e Melhoramentos Públicos

O imóvel está localizado no bairro Capelinha, na zona sul de São Paulo, situado na Estrada de Itapecerica, um importante eixo de ligação e circulação de transporte público da região. A localidade conta com infraestrutura urbana básica e consolidada, incluindo redes de água encanada, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e serviços de telecomunicações.

Observa-se fácil acesso a comércios locais, serviços de saúde, instituições de ensino e proximidade com linhas de ônibus e estações de metrô/trem da região de Santo Amaro e Campo Limpo, o que confere ao imóvel boa liquidez mercadológica e facilidade de locomoção.



5. Metodologia de Avaliação

Para a elaboração deste parecer, adota-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653. Este método consiste em identificar imóveis semelhantes na mesma região ou em bairros adjacentes equivalentes, analisando os valores praticados recentemente para venda e locação, realizando as devidas homogeneizações baseadas em fatores como conservação, andar, face solar e infraestrutura do condomínio.

6. Diagnóstico do Valor de Mercado

Com base no levantamento por amostragem de imóveis similares transacionados e ofertados no Condomínio GRAND PRIX e em edifícios de padrão análogo no entorno da Estrada de Itapecerica, identificou-se um intervalo mercadológico consolidado para a tipologia estudada.

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

R\$380.000,00 a R\$ 400.000,00

(Trezentos e oitenta mil a quatrocentos mil reais)

O valor do metro quadrado útil para a unidade situa-se, portanto, entre aproximadamente R\$ 6.310,00/m² e R\$ 6.642,00/m², condizente com a realidade do mercado imobiliário local para apartamentos de 3 dormitórios com vaga de garagem nesta região.

7. Considerações Finais

A definição exata do preço de fechamento dentro do intervalo estimado acima dependerá diretamente do estado de conservação interna da unidade (padrão de revestimentos, presença de armários embutidos e pintura) bem como das condições comerciais da negociação.

São Paulo, 07 de julho de 2026.

Nilton Cesar Rodrigues

Responsável Técnico/Avaliador Imobiliário

CRECI/SP 194436