

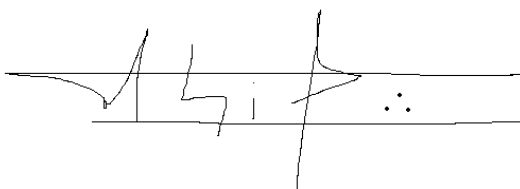
PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: O terreno urbano localizado em um loteamento fechado, localizado à Alameda das Aroeiras, 752 – quadra 11 lote nº 34, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GÊNESIS II”, localizado à Alameda das Aroeiras, 101, Alphaville, CEP 06542-180, município de Santana de Parnaíba/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para o fim de atender à solicitação de cooperativa de crédito.

Interessado: SICOOB Unimais Metropolitana
Cooperativa de Crédito de Livre Admissão



Fabio Francisco Fernandes Faria
Corretor de Imóveis
Creci nº 108632 - 2ª Região-São Paulo
Avaliador de Imóveis Cofeci/CNAI nº 8996
Fone: (11)97592-1793 - E-mail: fabiofaria.avaliador@gmail.com
SEVEN AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CNPJ 19.043.982/0001-27

Santos/SP, 29 de Agosto de 2026.



**Aos cuidados de SICOOB Unimais Metropolitana
Cooperativa de Crédito de Livre Admissão
CNPJ 00.259.231/0001-14**

Fabio Francisco Fernandes Faria, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região/São Paulo sob o nº 108632-F, na qualidade de Avaliador Imobiliário com registro no CNAI nº 8996, contratado por Vossa Senhoria, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para atender à solicitação do interessado.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de SICOOB Unimais Metropolitana – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão, está localizado no loteamento fechado denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GÊNESIS II” – Alameda das Aroeiras, 101, município de Santana de Parnaíba/SP. O terreno avaliando situa-se à Alameda das Aroeiras, 752 – quadra 11 lote nº 34 – CEP 06542-180, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 2.903 (Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba – Estado de São Paulo), nos seguintes termos:



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0002903-87

Página 1 de 3

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP

DATA 18 de Abril de 2024

matrícula

2.903

ficha

01

CNM

164343.2.0002903-87

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 34 da quadra "11" do loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL GÊNESIS II**", situado na Alameda das Aroeiras, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 14,00 metros, em curva, de frente para a referida Alameda; na lateral direita, de quem da Alameda olha para o lote, mede 35,00 metros confrontando com o lote nº 35; na lateral esquerda mede 35,00 metros confrontando com o lote nº 33; nos fundos mede 17,75 metros, em curva, confrontando com o lote nº 04 e parte do lote nº 05; encerrando a área de 555,66 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 24433.23.16.0047.00.000.

PROPRIETÁRIA: NEOLAM PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ/MF nº 04.532.843/0001-90, NIRE nº 35.216.980.304-JUCESP, com sede na Alameda Xingu, nº 350, 25º andar, conjunto 2503, sala 01, Alphaville, Barueri-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.06 (loteamento), de 15/10/2003, da Matrícula nº 115.607, e R.06 (aquisição), de 04/04/2023, da Matrícula nº 127.337, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 3.619, de 08/04/2024. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003521650). Selo digital nº 1643433E1000000002148124A.

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos

Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE

Em 18 de abril de 2024. (Prenotação nº 3.619, de 08/04/2024 - Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003521650).

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 27 de outubro de 2005, na matrícula nº 127.337 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o loteamento denominado "**RESIDENCIAL E COMERCIAL GÊNESIS II**", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. Selo digital nº 1643433E10000000021482248.

Escrevente Autorizado:

Anderson Gonçalves dos Santos

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZM2A-9RB5T-Z4BY3-8WC73>

Cód. 02



Valide aqui
este documento

CNM 164343.2.0002903-87

Página 2 de 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZM2A-9RB5T-Z4BY3-8WC73>

matrícula	ficha	CNM
2.903	01	164343.2.0002903-87
verso		

R.02 - COMPRA E VENDA
Em 18 de abril de 2024. (Prenotação nº 3.619, de 08/04/2024 - Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC003521650).
Pela escritura lavrada em 21 de março de 2024, no Livro nº 792, Páginas 115/120, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, Barueri-SP, a proprietária **NEOLAM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula** a **FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA EPP**, CNPJ/MF nº 10.603.506/0001-49, NIRE nº 35.222.848.323-JUCESP, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo-SP, pelo preço de **R\$1.516.800,00 (um milhão e quinhentos e dezesseis mil e oitocentos reais)**. (V.V. R\$174.251,05). Selo digital nº 16434332100000002148324U.

Escrevente Autorizado:
Anderson Gonçalves dos Santos

R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Em 30 de abril de 2025. (Prenotação nº 12.657 de 22/04/2025). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC005490790).
Pela escritura pública de mútuo com alienação fiduciária lavrada em 17 de abril de 2025, no Livro nº 1207, Páginas 339/349, do 6º Cartório de Notas de Santos-SP, a proprietária/devedora **FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, atualmente com sede na Rua Iguatemi, nº 354, Conjunto 52, São Paulo-SP, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula**, a **COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO**, CNPJ/MF nº 00.259.231/0001-14, NIRE nº 3540002499-2-JUCESP, com sede na Rua Carvalho de Mendonça, nº 187, Santos-SP, para garantia da dívida no valor de **R\$1.419.139,32 (um milhão, quatrocentos e dezenove mil, cento e trinta e nove reais e trinta e dois centavos)**, a qual deverá ser amortizada por meio de 36 prestações mensais fixas e sucessivas, vencendo a primeira prestação em 02/07/2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, consta que o prazo de carência para efeito de intimação da devedora fiduciante é de 30 dias, e para efeito de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$2.400.000,00**. Selo digital nº 164343321000000008254325H

Escrevente Autorizado:
Marcus Vinicius Vieira da Silva

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE SANTANA DE PARNAÍBA
Gabriela Harder C. de Carvalho
Substituta do § 4º

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Cód. 02



Valide aqui
este documento

Página 3 de 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZM2A-9RB5T-Z4BY3-8WC73>

Oficial de Registro de Imóveis - Anexo do Santana de Parnaíba - SP

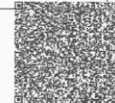
CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 0.015/73, suficiente a fazer prova de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, atestada por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autenticidade e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de Imóveis de 27/01/1880 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 08/08/1931; novemente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Chave Registro de Imóveis de Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964. Oficial de Registro de Imóveis de Comércio de Danuseri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Santana de Parnaíba/SP, quarta-feira, 30 de abril de 2025.

assinado digitalmente
- Escrivente Autorizado

Resolubilidade, conforme art. 12 da Lei 11.381/2005							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civ.	Trib. Just.	Min. Pub.	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,66	R\$ 6,60	R\$ 2,93	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 76,09

Para conferir a procedência deste documento estude a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://assinador-web.onr.org.br>
Seio Digital: 1643433C3C000000062709267
Protocolo: 12667



VISTORIA

A vistoria foi realizada no referido terreno, na data de 26/08/2026, por volta de 11:30hs.

Trata-se de um terreno urbano, em active, com vegetação de capoeira rala. Está localizado em um loteamento fechado, onde há uma portaria de entrada e saída para controle de acesso a pedestres e veículos, com funcionamento 24 horas. As ruas do condomínio são pavimentadas, há rede de abastecimento de água, rede de esgoto, rede elétrica, coleta de lixo, que demonstram uma infraestrutura adequada no loteamento. Existem algumas construções de alto padrão no loteamento. O Condomínio Residencial Gênesis II dispõe de: clube completo com salão de festas, churrasqueira, espaço happy hour, cyber café, salão de jogos, salas privativas para reuniões, centro aquático com piscina coberta semiolímpica, piscina coberta infantil aquecida, e espaço hidromassagem. O Residencial possui também quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna úmida, fitness center com vista para o lago e a reserva atlântica, sala de ginástica e pilates, espaço infantil com monitores, loja de conveniência, serviço interno de transporte gratuito, em micro-ônibus próprio, para funcionárias domésticas, serviço externo, em ônibus próprio identificado, de transporte gratuito para funcionárias domésticas até o primeiro ponto de transporte municipal urbano, sistema de segurança perimetral (vigilância com carros e motos), cabeamento subterrâneo para rede elétrica e fibra ótica, horta comunitária e feira orgânica semanal.

O código do contribuinte de IPTU (inscrição municipal) é 24433.23.16.0047.00.000, da Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba/SP.

A vizinhança do terreno avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na região, a viabilidade de transacionar o imóvel em análise está com uma tendência de médio espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, em geral diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) terrenos com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, localizados no Condomínio Gênesis II e enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	CONDOMÍNIO	Área Terreno m2	VALOR (R\$)	m2 (R\$)
1	GÊNESIS II	490,00	3.890.000,00	7.938,77
2	GÊNESIS II	490,00	2.950.000,00	6.020,41
3	GÊNESIS II	490,00	3.000.000,00	6.122,45
4	GÊNESIS II	560,00	3.300.000,00	5.892,86
5	GÊNESIS II	644,00	3.000.000,00	4.658,38
6	GÊNESIS II	645,00	2.990.000,00	4.635,66

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média	Somatório dos valores pesquisados
Aritmética =	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 35.268,53}}{6}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 5.878,09/m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 10% como Fator de Ponderação, eliminando-se os terrenos pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 5.290,28 (média aritmética - 10%) e superiores a R\$ 6.435,90 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação, restaram as seguintes amostras:

Nº	CONDOMÍNIO	Área Terreno m2	VALOR (R\$)	m2 (R\$)
2	GÊNESIS II	490,00	2.950.000,00	6.020,41
3	GÊNESIS II	490,00	3.000.000,00	6.122,45
4	GÊNESIS II	560,00	3.300.000,00	5.892,86

Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
--------------------------	---

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 18.035,72}}{3}$

Média Ponderada = R\$ 6.011,91/m²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os terrenos pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

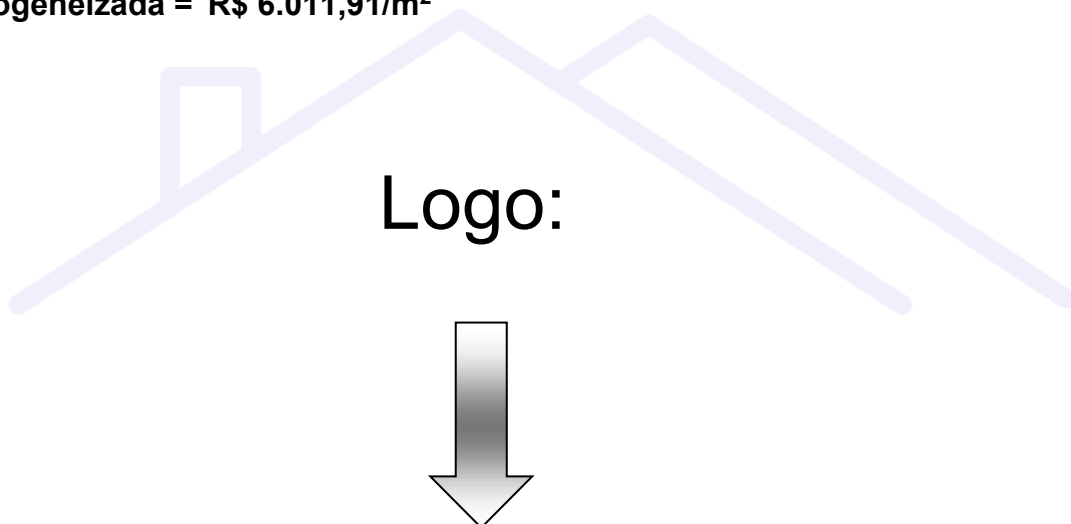
Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização, não houve descarte de amostras, repetindo-se a amostra acima mencionada:

Nº	CONDOMÍNIO	Área Terreno m2	VALOR (R\$)	m2 (R\$)
2	GÊNESIS II	490,00	2.950.000,00	6.020,41
3	GÊNESIS II	490,00	3.000.000,00	6.122,45
4	GÊNESIS II	560,00	3.300.000,00	5.892,86

Média Homogeneizada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{\text{R\$ 18.035,72}}{3}$

Média Homogeneizada = R\$ 6.011,91/m²

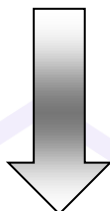


Valor Médio do Metro Quadrado = R\$ 6.011,91/m²

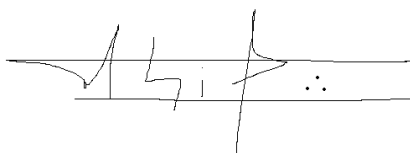
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 555,66m² X R\$ 6.011,91/m²



Valor de mercado do imóvel avaliando
R\$ 3.340.577,91



Fabio Francisco Fernandes Faria

Corretor de Imóveis

Creci nº 108632 - 2ª Região-São Paulo

Avaliador de Imóveis Cofeci/CNAI nº 8996

Fone: 11-975921793 - E-mail: seven.avaliador@gmail.com

SEVEN AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CNPJ 19.043.982/0001-27



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO MÓVEL AVALIANDO

Para a determinação do Valor de Liquidação Forçada do imóvel foram adotados os preceitos que consideram a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador. Respectivamente, devem ser analisados os ganhos e as perdas dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Assim, para a obtenção do valor de liquidação, é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

---TAXA MÉDIA de JUROS

Para o cálculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito para a pessoa jurídica: desconto de duplicata, antecipação de faturas do cartão de crédito, capital de giro com prazo até 365 dias e vendor. A taxa mensal média de juros referente ao mês de julho de 2026 obtida foi igual a 2,06%.

---TEMPO de ABSORÇÃO pelo MERCADO

De acordo com a pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário da região, é de 14 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

$$\text{Valor do Imóvel Para Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado do Imóvel Avaliando}}{\text{DESÁGIO}}$$

Onde: n

DESÁGIO: $(1 + i)$

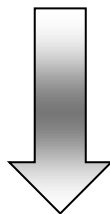
i: taxa de juros mensal = 2,06%

n: número de meses de absorção pelo mercado = 14 meses

$$\text{VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA: } \frac{\text{R\$ 3.340.577,91} \times 1}{(1 + 2,06\%)^{14}}$$

RESULTADO: R\$ 2.511.712,71

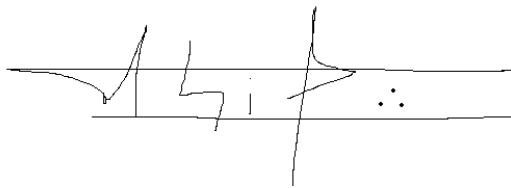
Desta forma, teremos o seguinte:



VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

R\$ 2.511.712,71

Santos/SP, 29 de Agosto de 2026.



Fabio Francisco Fernandes Faria

Corretor de Imóveis

Creci nº 108632 - 2ª Região-São Paulo

Avaliador de Imóveis Cofeci/CNAI nº 8996

Fone: (11)97592-1793 - E-mail: fabiofaria.avaliador@gmail.com

SEVEN AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CNPJ 19.043.982/0001-27



Anexo 1



DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **2.903**
- Cartório: **Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba – Estado de São Paulo.**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **SICOOB Unimais Metropolitana – Cooperativa de Crédito de Livre Admissão.**
- Endereço: **Rua Doutor Carvalho de Mendonça, 187**
- Bairro: **Encruzilhada**
- Município: **Santos**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote em condomínio fechado**
- Endereço: **Alameda das Aroeiras, 752 – quadra 11 lote nº 34 – Condomínio Residencial Gênese II – Alphaville.**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área Averbada na Matrícula e no carnê de IPTU do terreno: **555,66m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênese II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.

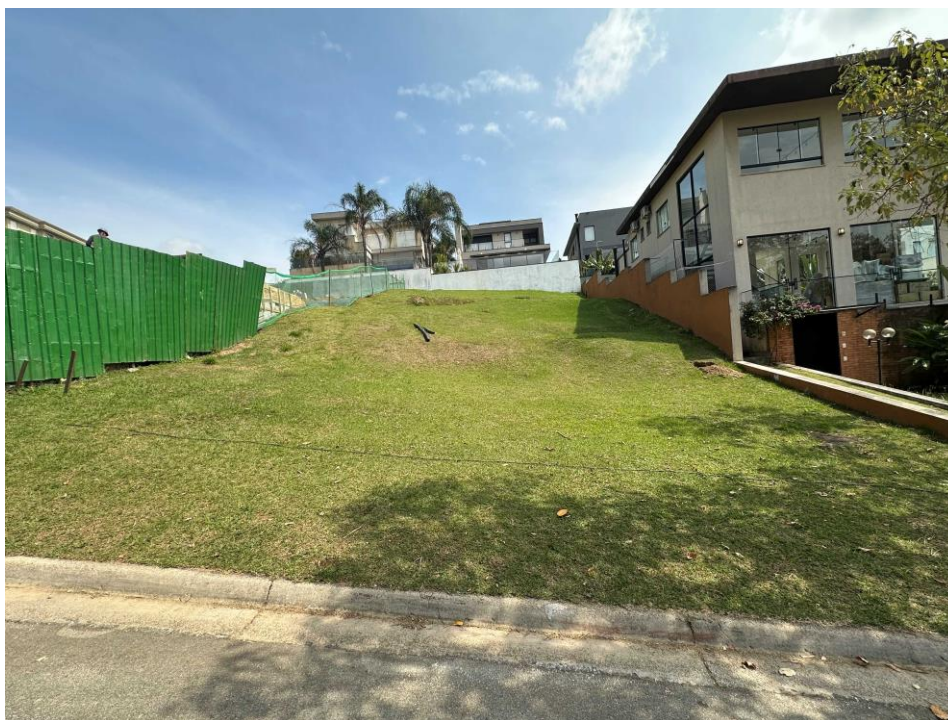
3 - Fotografias do imóvel avaliando:



Mapa do Condomínio - Foto 1



Portaria de entrada do Condomínio - Foto 2



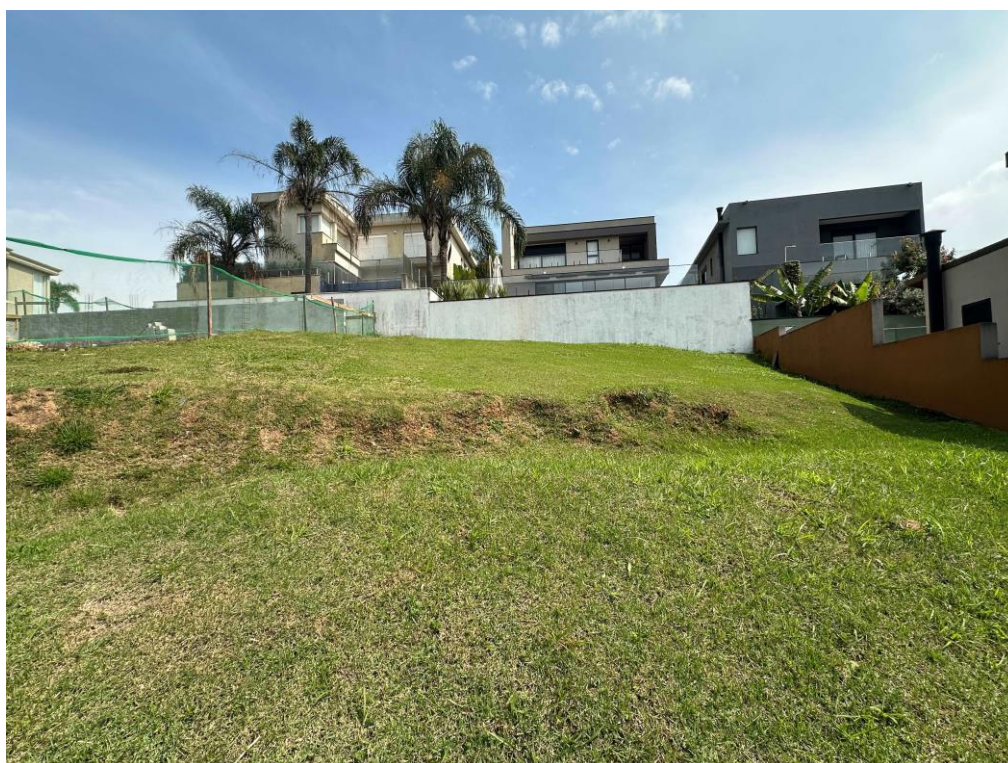
Terreno avaliando – Foto 3



Terreno avaliando – Foto 4



Terreno avaliando - Foto 5



Terreno avaliando - Foto 6



Terreno avaliando - Foto 7



Terreno avaliando - Foto 8



Terreno avaliando – Foto 9



Ambiente do Condomínio – Foto 10



Ambiente do Condomínio - Foto 11



Ambiente do Condomínio - Foto 12



Ambiente do Condomínio - Foto 13



Ambiente do Condomínio - Foto 14

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote de terreno urbano em declive**
- Condomínio: **Gênesis II**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.2 - Áreas:

- Área do terreno: **490,00m²**

- Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.**

2 - Preço: **R\$ 3.890.000,00**

3 - Fonte das Informações: **NEXT Alphaville Imóveis (Fone: 11-97549-2626)**

4 - Data da pesquisa: **27/08/2026**

5 – Imagem da amostra:



Amostra 1

LINK do anúncio: <https://www.nextalphaville.com/imovel/terreno-santana-de-parnaiba-490-m/TE0547-GIM5?from=sale>

Amostra 2

1.- Identificação e caracterização do imóvel:

1.2- Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote de terreno urbano em declive**
- Condomínio: **Gênesis II**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.3- Áreas:

- Área do terreno: **490,00m²**

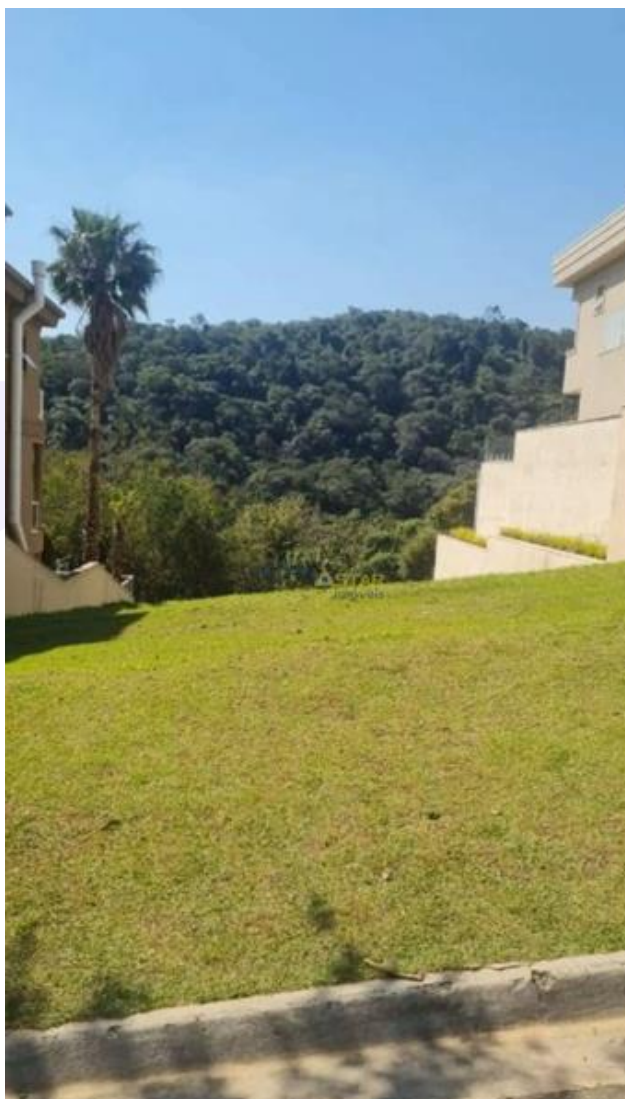
- Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.**

2 - Preço: **R\$ 2.950.000,00**

3 - Fonte das Informações: **Alpha Star Imóveis (Fone: 11-97549-2626)**

4 - Data da pesquisa: **27/08/2026**

5 – Imagem da amostra:



Amostra 2

LINK do anúncio: <https://www.alphastarimoveis.com.br/imovel/terreno-santana-de-parnaiba-490-m/TE1120-ALPT?from=sale>

Amostra 3

1.- Identificação e caracterização do imóvel:

1.2- Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote de terreno urbano em declive**
- Condomínio: **Gênesis II**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.3- Áreas:

- Área do terreno: **490,00m²**

- Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.**

2 - Preço: **R\$ 3.000.000,00**

3 - Fonte das Informações: **Fabio dos Santos Imóveis (Fone: 11-97433-0905)**

4 - Data da pesquisa: **27/08/2026**

5 – Imagem da amostra:



LINK do anúncio: <https://www.fabiodossantosimoveis.com.br/1022/imoveis/venda-terreno-em-condominio-genesis-ii-santana-de-parnaiba-sp>

Amostra 4

1.- Identificação e caracterização do imóvel:

1.2- Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote de terreno urbano em declive**
- Condomínio: **Gênesis II**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.3- Áreas:

- Área do terreno: **560,00m²**

- Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.**

2 - Preço: **R\$ 3.300.000,00**

3 - Fonte das Informações: **Fabio dos Santos Imóveis (Fone: 11-97433-0905)**

4 - Data da pesquisa: **27/08/2026**

5 – Imagem da amostra:



Amostra 4

LINK do anúncio: <https://www.fabiodossantosimoveis.com.br/1166/imoveis/venda-terreno-em-condominio-genesis-ii-santana-de-parnaiba-sp>

Amostra 5

1.- Identificação e caracterização do imóvel:

1.2- Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote de terreno urbano em aclave**
- Condomínio: **Gênesis II**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.3- Áreas:

- Área do terreno: **644,00m²**

- Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.**

2 - Preço: **R\$ 3.000.000,00**

3 - Fonte das Informações: **Sannini Imóveis (Fone: 11-99107-6161)**

4 - Data da pesquisa: **27/08/2026**

5 – Imagem da amostra:



Amostra 5

LINK do anúncio: <https://www.sanniniimoveis.com.br/imovel/terreno-santana-de-parnaiba-644-m/TE1163-ALP4?from=sale>

Amostra 6

1.- Identificação e caracterização do imóvel:

1.2- Situação e localização:

- Tipo: **Terreno urbano**
- Agrupamento: **Lote de terreno urbano em aclave**
- Condomínio: **Gênesis II**
- Município: **Santana de Parnaíba**
- UF: **SP**

1.3- Áreas:

- Área do terreno: **645,00m²**

- Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica e condomínios residenciais. O Residencial Gênesis II conta com uma excelente infraestrutura de serviços.**

2 - Preço: **R\$ 2.990.000,00**

3 - Fonte das Informações: **Topmont Imóveis e Construção (Fone: 12-99600-3232)**

4 - Data da pesquisa: **27/08/2026**

5 – Imagem da amostra:



Amostra 6

LINK do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-genesis-ii-bairros-santana-de-parnaiba-645m2-venda-RS2990000-id-2803296532/?source=ranking%2Crp>

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Fabio Francisco Fernandes Faria
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 108.632-F - 2ª Região São Paulo
- **COFECI:** CNAI 8996 – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Formação Profissional:** Bacharel em Direito (Universidade Católica de Santos, 1995)
- **OAB:** Aprovação no exame 131º da Ordem dos Advogados do Brasil
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2011, com experiência na consultoria em negócios imobiliários, com ênfase na avaliação imobiliária.
- **Telefone:** 11- 97592-1793
- **E-mail:** fabiofaria.avaliador@gmail.com

