

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Condomínio Club Altos do Bella Vista

Unidades 11, 13, 32 e 52
Avenida Daniel Ratti nº 333 - Bairro Pinheirinho - Itu/SP

Solicitante	Comissão de Representantes dos Adquirentes
Data-base da avaliação	15/08/2026
Matrícula-mãe	1.358 - CRI de Itu/SP
Responsável	Fernanda de Cassia Correia, CRECI/SP 228.308

1. IDENTIFICAÇÃO, SOLICITANTE E FINALIDADE

Empreendimento: Condomínio Club Altos do Bella Vista.

Endereço: Avenida Daniel Ratti nº 333, Bairro Pinheirinho, Itu/SP.

Unidades avaliadas: apartamentos 11, 13, 32 e 52, da Torre 1.

Matrícula-mãe: nº 1.358 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP.

Solicitante: Comissão de Representantes dos Adquirentes do Condomínio Club Alto do Bella Vista.

Finalidade: estimar o valor de mercado das unidades imobiliárias na data-base indicada, para subsidiar alienação, inclusive eventual leilão extrajudicial, eventual adjudicação pelos adquirentes e definição de estratégia de captação de recursos destinados à conclusão e manutenção do empreendimento.

2. REFERÊNCIAS, PRESSUPOSTOS E LIMITAÇÕES

Este parecer é estruturado como Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tomando como referência os requisitos da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e, como referência técnica complementar para conceitos e tratamento de dados de mercado, a ABNT NBR 14653-1 e a ABNT NBR 14653-2, no que forem compatíveis com a natureza e a habilitação profissional da subscritora.

- A conclusão refere-se ao valor de mercado na data-base da avaliação e às condições conhecidas do empreendimento nessa data.
- A pesquisa utiliza preços de oferta de Imóveis similares em sites de imobiliárias locais.
- Não foram fornecidos, para esta revisão, orçamento consolidado das obras remanescentes, cronograma de conclusão, rateio individual de aportes futuros, histórico comprovado de transações do próprio empreendimento ou informação conclusiva sobre financiamento bancário das unidades.
- Este parecer não constitui perícia de engenharia sobre estrutura, patologias, segurança construtiva ou custo de execução das obras remanescentes.

3. CONTEXTO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação e teve suas obras paralisadas pelo incorporador original. Posteriormente, foi constituída Comissão de Representantes dos Adquirentes, houve destituição do incorporador, imissão dos adquirentes na posse do empreendimento por via judicial e retomada das obras com recursos próprios dos adquirentes, com conclusão parcial do empreendimento.

O projeto original é composto por duas torres, designadas I e II, cada qual com pavimento térreo, sete pavimentos tipo e pavimento ático/cobertura, com 26 unidades por torre, totalizando 52 apartamentos. O conjunto prevê 118 vagas de estacionamento autônomas, guarita, acessos de pedestres e veículos, áreas de circulação e paisagismo.

Infraestrutura originalmente planejada: bicicletário, central GLP, salão de jogos, sala fitness, brinquedoteca, casa do zelador, salão de festas, quadra de tênis, campo de futebol, quadra poliesportiva, quiosque, pista de caminhada, playground e piscinas adulto e infantil, além das demais áreas comuns previstas no empreendimento.

Situação observada/informada: ocupação parcial e áreas comuns parcialmente concluídas. Foram executadas pelos adquirentes, representados pela Comissão e reunidos em Associação, as obras de finalização da Torre 1 e parte da infraestrutura comum: guarita com WC, central GLP, portão e acesso de pedestres, salão de festas, campo de futebol, quiosque e demarcação das vagas sob a Torre 1. Os demais itens previstos não foram concluídos.

O empreendimento recebeu o Habite-se parcial nº 855/2022, de 09/11/2022, averbado sob nº 47 da matrícula nº 1.358 do CRI de Itu/SP. As unidades avaliadas integram o estoque remanescente.

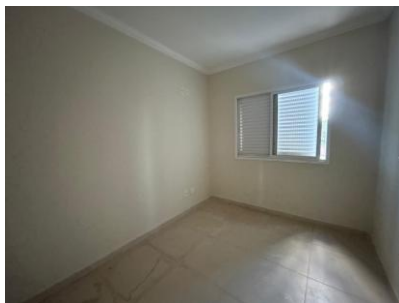
4. CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES AVALIADAS

Unidade	Matrícula	Área priv. m ²	Área total m ²	Dormitórios	Vagas	Pavimento
11	112.971	83,56	160,20	3 (1 suíte)	2	1º
13	112.973	81,23	155,74	3 (1 suíte)	2	1º
32	112.980	81,23	155,74	3 (1 suíte)	2	3º
52	112.988	81,23	155,74	3 (1 suíte)	2	5º

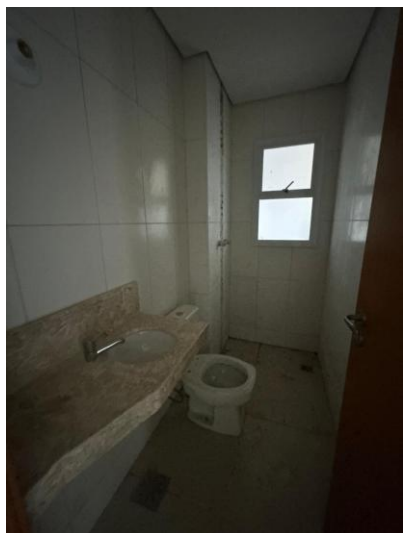
Conforme registro fotográfico, as unidades apresentam acabamento interno executado, incluindo pisos e revestimentos, louças, bancadas, esquadrias e varanda gourmet. A principal diferença frente aos comparáveis pesquisados está, portanto, na situação global do empreendimento e de suas áreas comuns, e não apenas no acabamento interno das unidades.

Unidade 11 - registro fotográfico





Unidade 13 - registro fotográfico



Unidade 32 - registro fotográfico



Unidade 52 - registro fotográfico



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E METODOLOGIA

Adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante comparação com apartamentos ofertados em Itu/SP que apresentem, tanto quanto possível, características semelhantes de área privativa, número de dormitórios, suíte, vagas e padrão de mercado. A unidade de comparação adotada é o valor por metro quadrado de área privativa (R\$/m²).

A amostra deve ser tratada de forma a explicitar diferenças relevantes entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando. Neste caso, merece destaque que os comparáveis pesquisados se encontram em empreendimentos concluídos, com condomínio implantado e áreas comuns/equipamentos em funcionamento, enquanto o Condomínio Club Altos do Bella Vista permanece parcialmente concluído, sem os itens de lazer, portaria e Segurança executados, com manutenção por fazer e com etapas de regularização registral a serem cumpridas para a transferência de propriedade.

Por essa razão, necessário ajuste mercadológico/homogeneização destinado a refletir a diferença de atratividade, completude, liquidez e risco percebido entre os empreendimentos.

6. PESQUISA DE MERCADO

Empreendimento	Área m ²	Características	Oferta (R\$)	R\$/m ²	Fonte
1 - Natura Park	89	3 dorm. / 1 suíte	595.000,00	6.685,39	Amostra
2 - Natura Park	85	3 dorm. / 1 suíte	550.000,00	6.470,58	Amostra
3 - Altos do Varvito	80	3 dorm. / 1 suíte	570.000,00	7.125,00	Amostra
4 - Altos do Varvito	80	3 dorm. / 1 suíte	580.000,00	7.250,00	Amostra
5 - Solar do Conde	75	3 dorm. / 1 suíte	500.000,00	6.666,66	Amostra
6 - Ipê Amarelo	72	3 dorm. / 1 suíte	420.000,00	5.833,33	Amostra
7 - Absolutt Resid	86	3 dorm. / 1 suíte	583.100,00	6.780,23	Amostra
8 - Ilhas do Mediterrâneo	89	3 dorm. / 1 suíte	580.000,00	6.516,85	Amostra
9 - Mirante das Acaias	77	3 dorm. / 1 suíte	350.000,00	4.545,45	Amostra
10 - Villa di Siena	90	3 dorm. / 1 suíte	590.000,00	6.555,55	Amostra
MÉDIA				6.442,90	

Nota técnica: todas as amostras foram coletadas em 13 e 14/08/26, em sites de imobiliárias locais, tendo sido os valores e condições dos Imóveis conferidos via telefone. As amostras 2, 3, 5, 9 e 10 estão sem móveis e as amostras 1, 4, 6, 7 e 8 são mobiliadas.

7. TRATAMENTO DOS DADOS E AJUSTES MERCADOLÓGICOS

7.1. Valor unitário de referência

A média aritmética simples dos quatro elementos atualmente documentados é de R\$ 6.442,90/m². Esse valor representa uma referência bruta de apartamentos comparáveis (metragem de área útil, número de dormitório e suíte e vagas de garage) inseridos em empreendimentos concluídos, antes dos ajustes específicos necessários ao Altos do Bella Vista.

7.2. Fatores que diferenciam os imóveis avaliandos

- áreas comuns e parte relevante da infraestrutura planejada ainda não concluídas;
- ocupação parcial do empreendimento;
- Habite-se parcial;
- ausência, na data-base informada, de estrutura de segurança e vigilância equivalente à dos comparáveis;
- possibilidade de necessidade de novos aportes para conclusão/manutenção;
- incerteza quanto a prazo e custo final das obras remanescentes;
- menor liquidez e maior percepção de risco pelo potencial adquirente.

7.3. Quantificação do ajuste mercadológico

A pesquisa de mercado realizada resultou em valor unitário médio de **R\$ 6.442,90/m²**, correspondente a apartamentos com características físicas semelhantes às unidades avaliandas, inseridos, contudo, em empreendimentos concluídos e em condições normais de operação.

Conforme exposto no item 7.2, o Condomínio Club Altos do Bella Vista apresenta circunstâncias particulares que o diferenciam dos elementos integrantes da amostra, notadamente a conclusão apenas parcial das áreas comuns e da infraestrutura originalmente projetada, a ocupação parcial do empreendimento, a existência de Habite-se parcial, a ausência de estrutura de segurança e vigilância equivalente àquela existente nos empreendimentos comparáveis, além das incertezas relacionadas à conclusão das obras remanescentes e à eventual necessidade de novos aportes pelos adquirentes.

Tais circunstâncias não caracterizam propriamente depreciação física das unidades autônomas, que apresentam acabamento interno executado, mas representam fator de redução de sua atratividade, liquidez e valor de mercado perante um potencial adquirente.

Para fins de homogeneização da amostra às condições efetivamente verificadas no empreendimento avaliando, adota-se **fator de empreendimento igual a 0,70**, correspondente a um ajuste mercadológico negativo de **30%** em relação ao valor unitário médio dos imóveis pesquisados.

A adoção do referido fator constitui premissa avaliatória fundamentada na diferença substancial de condição entre os empreendimentos integrantes da amostra, todos concluídos, e o empreendimento avaliando, ainda parcialmente concluído e sujeito às circunstâncias descritas neste parecer.

O ajuste é aplicado de forma global, evitando-se a incidência cumulativa de fatores individualizados para áreas de lazer, segurança, liquidez, risco e demais circunstâncias correlacionadas, que poderiam ocasionar dupla penalização de fatores com efeitos mercadológicos sobrepostos.

Assim:

Valor unitário de referência: R\$ 6.442,90/m²

Fator de empreendimento: 0,70

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.442,90/m² × 0,70 = R\$ 4.510,03/m²

Para fins de conclusão da avaliação, adota-se, por arredondamento, o valor unitário de **R\$ 4.510,00/m²**.

Ressalva-se que o fator adotado reflete as condições conhecidas na data-base deste parecer. A conclusão das obras e áreas comuns, implantação integral da estrutura condominial, redução das incertezas relacionadas a aportes e consolidação da ocupação poderão alterar a percepção de mercado e, conseqüentemente, o valor das unidades.

7.4. Fator de pavimento

Além das diferenças existentes entre o empreendimento avaliando e os elementos integrantes da amostra, considerou-se a influência do pavimento na atratividade comercial das unidades avaliadas.

No mercado de apartamentos residenciais, unidades situadas em pavimentos inferiores podem apresentar menor atratividade em razão de fatores como menor privacidade, maior proximidade das áreas de circulação e do nível térreo e, conforme a implantação do edifício, menor amplitude visual. Em contrapartida, unidades situadas em pavimentos mais elevados podem apresentar maior atratividade em razão de maior privacidade e amplitude visual.

Considerando as características das unidades avaliadas e a inexistência, na pesquisa realizada, de quantidade suficiente de elementos que permita determinar estatisticamente a influência específica do pavimento no empreendimento, adotam-se os seguintes fatores mercadológicos:

- **1º pavimento: Fp = 0,95**
- **3º pavimento: Fp = 1,00**
- **5º pavimento: Fp = 1,03**

O 3º pavimento é adotado como referência, correspondendo ao fator neutro 1,00. Para as unidades localizadas no 1º pavimento aplica-se redução de 5%, enquanto para a unidade localizada no 5º pavimento aplica-se acréscimo de 3%.

Os percentuais adotados constituem premissas avaliatórias destinadas a refletir diferenças de atratividade comercial entre as unidades, não representando depreciação física. A determinação do valor unitário de cada unidade passa, portanto, a observar a seguinte expressão:

$$\text{Valor unitário da unidade} = \text{Valor unitário de referência} \times \text{Fator de empreendimento} \times \text{Fator de pavimento}$$

Aplicando-se os fatores adotados:

Unidade	Pavimento	Fator de empreendimento	Fator de pavimento	Valor unitário resultante
11	1º	0,70	0,95	R\$ 4.284,53/m ²
13	1º	0,70	0,95	R\$ 4.284,53/m ²
32	3º	0,70	1,00	R\$ 4.510,03/m ²
52	5º	0,70	1,03	R\$ 4.645,33/m ²

8. DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

A partir do valor unitário homogeneizado de **R\$ 4.510,03/m²**, correspondente ao fator de empreendimento de 0,70, e da aplicação do fator de pavimento específico de cada unidade, obtêm-se os seguintes valores indicativos:

Unidade	Área privativa	Pavimento	Fator de pavimento	Valor unitário ajustado	Valor calculado	Valor de mercado adotado
11	83,56 m ²	1º	0,95	R\$ 4.284,53/m ²	R\$ 358.051,35	R\$ 358.000,00
13	81,23 m ²	1º	0,95	R\$ 4.284,53/m ²	R\$ 348.034,37	R\$ 348.000,00
32	81,23 m ²	3º	1,00	R\$ 4.510,03/m ²	R\$ 366.349,74	R\$ 366.000,00
52	81,23 m ²	5º	1,03	R\$ 4.645,33/m ²	R\$ 377.340,18	R\$ 377.000,00

Os valores acima correspondem ao **valor de mercado estimado das unidades na data-base da avaliação**, consideradas as condições atuais do empreendimento, o fator de empreendimento e as diferenças de atratividade comercial decorrentes do pavimento de cada unidade.

Os valores de mercado adotados foram arredondados para facilitar sua utilização prática, preservando-se a coerência com os resultados matemáticos da avaliação.

9. CENÁRIOS DE COMERCIALIZAÇÃO

Além do valor de mercado, e considerando a finalidade deste parecer, são apresentados cenários indicativos para **venda rápida** e para **alienação em leilão**, os quais não se confundem com o valor de mercado propriamente dito.

Para o cenário de **venda rápida**, considera-se fator de liquidez de **0,90**, correspondente a redução de 10% sobre o valor de mercado, destinada a ampliar a atratividade da unidade e reduzir seu prazo esperado de exposição.

Para o cenário de **leilão**, adota-se, para fins de referência mercadológica, fator de **0,80** sobre o valor de mercado, correspondente a redução de 20%. O valor efetivamente estabelecido como lance mínimo deverá, contudo, observar a estratégia definida pela Comissão de Representantes, as condições específicas do certame e a orientação jurídica aplicável.

Os fatores acima constituem parâmetros mercadológicos para os cenários específicos de alienação e são aplicados somente após a determinação do valor de mercado, não integrando o fator de empreendimento ou o fator de pavimento utilizados na homogeneização e individualização das unidades.

Unidade	Pavimento	Valor de mercado	Venda rápida – 90%	Leilão – 80%
11	1º	R\$ 358.000,00	R\$ 322.000,00	R\$ 286.000,00
13	1º	R\$ 348.000,00	R\$ 313.000,00	R\$ 278.000,00
32	3º	R\$ 366.000,00	R\$ 329.000,00	R\$ 293.000,00
52	5º	R\$ 377.000,00	R\$ 339.000,00	R\$ 302.000,00

Os valores foram arredondados para facilitar sua utilização prática, preservando-se a coerência com os resultados matemáticos da avaliação.

10. CONCLUSÃO

Com fundamento na pesquisa de mercado realizada, nas características das unidades avaliadas, na situação atual do Condomínio Club Altos do Bella Vista e nos critérios de homogeneização descritos neste parecer, conclui-se, na data-base de **15 de agosto de 2026**, pelos seguintes valores unitários e valores de mercado:

Apartamento 11 — 83,56 m² — 1º pavimento

Valor unitário: **R\$ 4.284,53/m²**

Valor de mercado: **R\$ 358.000,00**

Apartamento 13 — 81,23 m² — 1º pavimento

Valor unitário: **R\$ 4.284,53/m²**

Valor de mercado: **R\$ 348.000,00**

Apartamento 32 — 81,23 m² — 3º pavimento

Valor unitário: **R\$ 4.510,03/m²**

Valor de mercado: **R\$ 366.000,00**

Apartamento 52 — 81,23 m² — 5º pavimento

Valor unitário: **R\$ 4.645,33/m²**

Valor de mercado: **R\$ 377.000,00**

Para fins exclusivamente indicativos de estratégia de alienação, consideram-se ainda os seguintes parâmetros:

Venda rápida: aproximadamente **90% do valor de mercado**.

Leilão / referência de lance mínimo: aproximadamente **80% do valor de mercado**, sem prejuízo da definição específica das condições do certame e da orientação jurídica pertinente.

Os valores refletem as condições físicas, jurídicas, operacionais e mercadológicas conhecidas na data-base da avaliação, especialmente a circunstância de que as unidades apresentam acabamento interno executado, enquanto o empreendimento permanece parcialmente concluído e com parte relevante da infraestrutura e áreas comuns originalmente previstas ainda não implantadas.

A conclusão das obras remanescentes, a implantação dos equipamentos e serviços condominiais, a consolidação da ocupação e eventual eliminação das incertezas relacionadas a aportes extraordinários poderão repercutir positivamente no valor de mercado das unidades, circunstância que deverá ser aferida segundo as condições de mercado existentes à época.

11. RESPONSÁVEL E DECLARAÇÃO

Responsável: **Fernanda de Cassia Correia**

Qualificação profissional: **Corretora de Imóveis**

CRECI: **228.408**

Data da vistoria: **10/08/26**

Data-base da avaliação: **15/08/2026**

Declaro que as informações, fontes, premissas, critérios e limitações relevantes considerados na formação da opinião de valor encontram-se explicitados neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, responsabilizando-me pela análise mercadológica realizada nos limites de minha habilitação profissional.

Itu/SP, 15 de agosto de 2026.

Fernanda de Cassia Correia

CRECI nº 228.408