

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

## LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - AGOSTO 2022

Foto 01 -



## ENDEREÇO

**Rua Registro, 144 – Lote 41 Quadra D**

**CEP 06719-040**

**Jardim Arco-Íris – Cotia – SP**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	21
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. CÁLCULO DO TERRENO .....	22
15. DAS EDIFICAÇÕES .....	25
16. CONCLUSÃO .....	27
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	27
18. ABREVIATURAS .....	28
19. CURRÍCULO .....	29
20. ANEXOS.....	30

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Josualdo Barroso de Mendonça - CPF: 640.368.638-00
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 01 de agosto de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 28 de julho de 2022
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas
- 1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito nos autos do processo 1008656-94.2019.8.26.0152.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

### **3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula (maior) **11.754** junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia-SP.

### **4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

4.1 - Em diligência previamente agendada foi possível conhecer o imóvel e suas dependências juntamente com a Sra. Maria e seu filho que residem no local. No momento da vistoria todas as medições foram feitas manualmente sem a confirmação de quaisquer documento.

4.2 - A princípio trata-se de terreno de 450,87 m<sup>2</sup> que posteriormente foi dividido em duas partes distintas, onde o lado do imóvel avaliando dispõe de 243,42 m<sup>2</sup>, sendo 5 mts de testada, 41,30 mts do lado direito de quem olha da rua, 33,60 mts do lado esquerdo de quem olha da rua e 8 mts fundo. Com topografia acidentada tendo declive para os fundos e formato irregular, onde fora edificado alguns imóveis.

4.3 - A casa 1 principal onde reside a Sra. Maria possui padrão R1-B Residência unifamiliar padrão baixo), com 17 mts linear por 4 mts de largura, onde dispõe de 4 comodos e dois banheiros, onde totaliza 68 m<sup>2</sup> e no subsolo ainda existe mais um cômodo com 16 m<sup>2</sup>, ambos com idade estimada e aparente de 30 anos.

4.4 - Casa 2, do filho (Rafael), fora edificada na parte superior da casa 1, com as mesmas dimensões 68 m<sup>2</sup> e mesmo padrão, com idade estimada e aparente de 10 anos.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

4.5 - Casa 3, do filho (Wanderson), este último imóvel ainda está em fase de construção, e está sendo edificado nos fundos do terreno, onde para um melhor aproveitamento por conta da declividade está sendo construída com dois pavimentos, onde cada pavimento possui 66 m<sup>2</sup>, totalizando 132 m<sup>2</sup>. Seguindo o mesmo padrão construtivo dos demais imóveis com a ressalva de que se trata de imóvel inacabado.

### 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado em rua onde a sua maioria conta com imóveis residenciais distintos, sem um padrão definido, onde conta com rede de iluminação pública, asfalto, rede de água e energia elétrica e coleta de lixo.

### 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região não muito distante do centro do município, onde grande parte dos imóveis são residenciais, conta com comércio variado local, linhas de ônibus, escolas e posto de saúde em seu entorno.

### 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 23163.41.70.0059.00.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.468,82
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 122,40
- 8.4 - Valor venal do terreno (450,80 m<sup>2</sup>) R\$ 23.723,55
- 8.5 - Valor venal da construção (240,00 m<sup>2</sup>) R\$ 114.844,57
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 138.568,12
- 8.7 - Importante frisar que as medidas e valores apresentadas pela municipalidade são diferentes do coletado *In loco*.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 -



Foto 03 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 -



Foto 05 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -

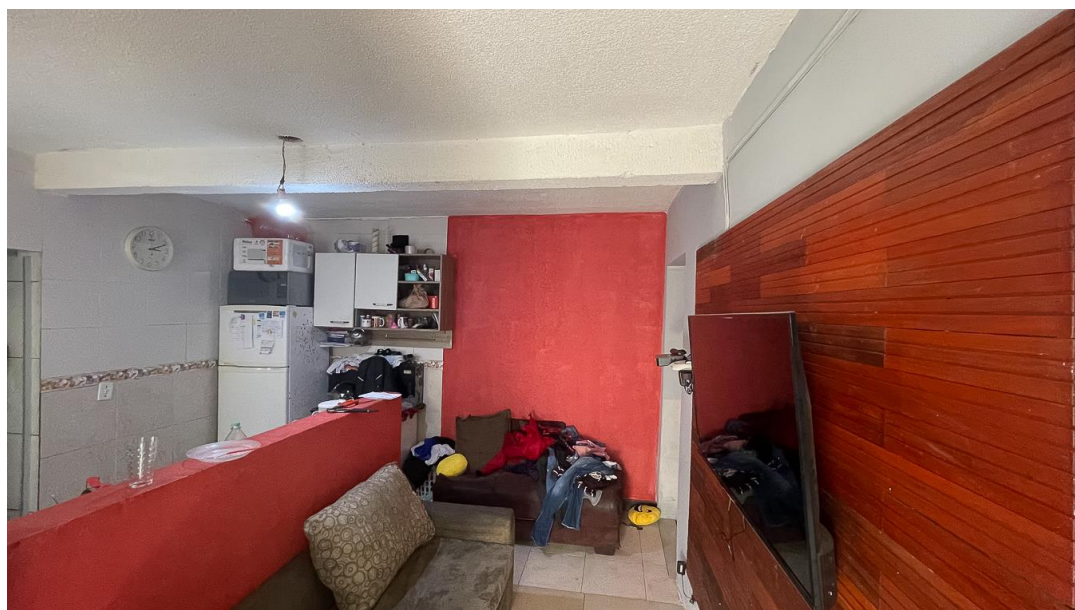


Foto 07 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -



Foto 09 -



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



Foto 11 -



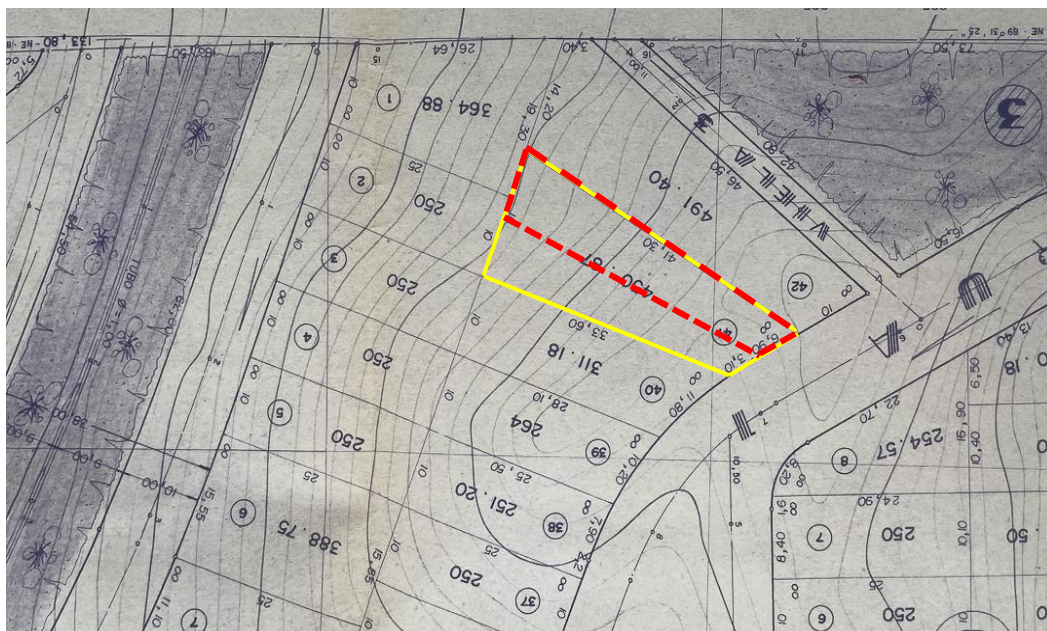
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -



Foto 13 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 -



Foto 15 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Maria do Carmo Imóveis ([www.mariadocarmoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-254-m-por-200000-jardim-arco-iris-cotia-sp/TE0105-IMC](http://www.mariadocarmoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-254-m-por-200000-jardim-arco-iris-cotia-sp/TE0105-IMC))

Ref. TE0105

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 188.000,00 – com 254.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 740,16 (setecentos e quarenta reais e dezesseis centavos)

Obs.: Valores referentes a transação imobiliária descontados 6%.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Ello Negócios ([www.elloimobiliaria.com.br/imo-vel/terreno-a-venda-316-m-por-169000-cotia-opportunidade-para-investidores/TE0446-ELL](http://www.elloimobiliaria.com.br/imo-vel/terreno-a-venda-316-m-por-169000-cotia-opportunidade-para-investidores/TE0446-ELL))

Ref. TE0446

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 158.860,00 – com 316.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 502,72 (quinhentos e dois reais e setenta e dois centavos)

Obs.: Valores referentes a transação imobiliária descontados 6%.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Casa Urban Imobiliária ([www.casaurbanimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-256-m-por-200000-jardim-panorama-cotia-sp/TE0027-CBIE](http://www.casaurbanimobiliaria.com.br/imovel/terreno-a-venda-256-m-por-200000-jardim-panorama-cotia-sp/TE0027-CBIE))

Ref. TE0027

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 188.000,00 – com 256.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 734,38 (setecentos e trinta e quatro reais e trinta e oito centavos)

Obs.: Valores referentes a transação imobiliária descontados 6%.





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Weber Imóveis ([www.weberimoveis.com.br/imo-vel/terreno-300-mt-ideal-para-3-casas/TE0102-WEBE](http://www.weberimoveis.com.br/imo-vel/terreno-300-mt-ideal-para-3-casas/TE0102-WEBE))

Ref. TE0102

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 150.400,00 – com 300.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 501,33 (quinhentos e um reais e trinta e três centavos)

Obs.: Valores referentes a transação imobiliária descontados 6%.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

**FONTE DE PESQUISA:** Peres Imóveis ([www.imeisperes.com.br/comprar/sp/cotia/jardim-petropolis/terreno/34082635](http://www.imeisperes.com.br/comprar/sp/cotia/jardim-petropolis/terreno/34082635))

Ref. TE0152

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 150.400,00 – com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 601,60 (seiscentos e um reais e sessenta centavos)

Obs.: Valores referentes a transação imobiliária descontados 6%.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico para a apuração do valor do **terreno**.

11.2 - Para chegar ao valor das **construções**, foi adotado o “**Método Evolutivo**”. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: No evolutivo, o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as benfeitorias. O valor do terreno é calculado pelo método comparativo, utilizando homogeneização. Para calcular a construção, multiplica-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB por um coeficiente (Ross-Heidecke).

11.3 - Com a ressalva de que quando temos um imóvel com sua construção interrompida ou inacabada, o mercado interpreta que a mesma foi embarcada, ou há problemas estruturais, ou a prefeitura não aprovou o projeto, ou há problemas legais com a documentação, ou faltou dinheiro. A obra fica estigmatizada no mercado como problemática. Na determinação do valor da edificação o mercado imobiliário considera no máximo **70%** do seu valor.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 188.000,00	254,00
2	R\$ 158.860,00	316,00
3	R\$ 188.000,00	256,00
4	R\$ 164.500,00	405,00
5	R\$ 150.400,00	300,00
6	R\$ 150.400,00	250,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 166.693,33	296,83

**VM = R\$ 561,57**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 14. CÁLCULO DO TERRENO

14.1 -  $(\text{Soma V.G.V} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 561,57	243.42 m <sup>2</sup>	R\$ 136.697,89

### 14.2 - FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA

A Topografia acidentada gera na maioria dos imóveis, maiores dificuldades para edificar no lote, sendo que, com declive conseqüentemente desvaloriza o terreno. O fator principal para a avaliação nos lotes de topografia acidentada deve ser deduzido em função do custo provável para os trabalhos de terraplanagem ou perda de aproveitamento.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Considerando os fatores acima, logo temos:

$$V.D = V.F - 10\%$$

$$R\$ R\$ 136.697,89 - 10\%$$

$$V.D = \mathbf{R\$ 123.028,10}$$

14.3 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador pode crescer ou decrescer o valor de venda do terreno localizado na Rua Registro, 144 - Lote 41 Quadra D, Município de Cotia – SP.

ÁREA TERRENO	CONCLUSÃO
243,42	<b>R\$ 123.028,10</b>

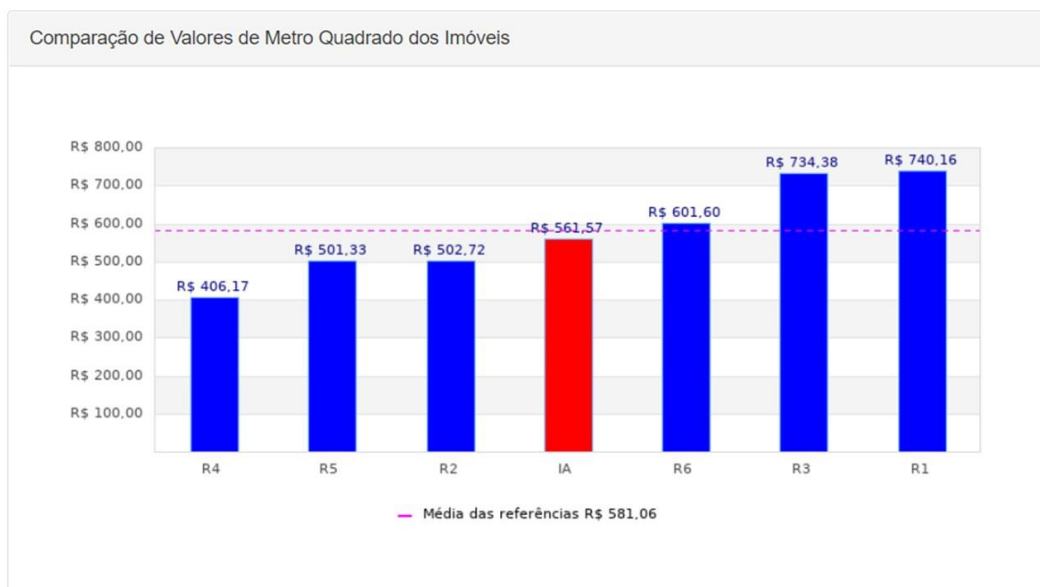
14.4 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para a venda do terreno desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 123.028,10 (Cento e vinte três mil, vinte e oito reais e dez centavos)**

14.5 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **5%** no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 14.6 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 15. DAS EDIFICAÇÕES

15.1 - Para a adoção do Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante de coeficiente de depreciação.

15.2 - A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, uma vez que se trata de construções distintas.

15.3 - Para o imóvel caracterizado como inacabado será adotado fator de depreciação na ordem de **55%**.

### 15.4 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

#### Casa 1

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 30 anos

Vida remanescente do bem: 35 anos

Percentual de vida útil já atingido: 52,10%

Padrão: R1-B

Área construída em m<sup>2</sup>: 84

Custo Unitário Básico - CUB/M<sup>2</sup>: R\$ 1.862,62 (Ref. Jul. /2022)

Custo total da edificação pronta: R\$ 156.460,08

Depreciação E – 52,10%: R\$ 81.515,70

**Total: R\$ 74.944,38**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### Casa 2

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 10 anos

Vida remanescente do bem: 55 anos

Percentual de vida útil já atingido: 16,60%

Padrão: R1-B

Área construída em m<sup>2</sup>: 68

Custo Unitário Básico - CUB/M<sup>2</sup>: R\$ 1.862,62 (Ref. Jul. /2022)

Custo total da edificação pronta: R\$ 126.658,16

Depreciação D – 16,60%: R\$ 21.025,25

**Total: R\$ 105.632,90**

### Casa 3

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: INACABADO

Padrão: R1-B

Área construída em m<sup>2</sup>: 132

Custo Unitário Básico - CUB/M<sup>2</sup>: R\$ 1.862,62 (Ref. Jul. /2022)

Custo total da edificação pronta: R\$ 245.865,84

Depreciação: 55%: R\$ 135.226,212

**Total: R\$ 110.639,63**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

### 16. CONCLUSÃO

Valor do terreno	R\$ 123.028,10
Valor da casa 1	R\$ 74.944,38
Valor da casa 2	R\$ 105.632,90
Valor da casa 3	R\$ 110.639,63
<b>Total</b>	<b>R\$ 414.245,01</b>

16.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, aplicação do método evolutivo para apuração do valor das construções, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 414.245,01 (Quatrocentos e quatorze mil, duzentos e quarenta e cinco reais e um centavo)**.

16.2 - É de suma importância destacar que o imóvel terreno fora dividido, e não foram apresentados documentos de desmembramento ou contrato de compra, sendo este solicitado às partes. Ao verificar o cadastro junto a prefeitura, em paralelo a matrícula fornecida, também foram observadas divergências sobre a titularidade do imóvel. Possíveis valores decorrentes de regularização devem ser descontados do valor final deste Laudo, pois todos os cálculos são baseados na perspectiva de que o imóvel esteja sem impedimentos.

### 17. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR

Cotia, 04 de agosto de 2022



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 18. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CUB – Custo Unitário Básico

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011

## 19. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

### Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adriano.santos@creci.org.br

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

### Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

## 20. ANEXOS

### Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2022 - padrão R1-B

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.715,89	852,84	771,37	91,68	-	-	-	-	0,46%	0,00%	1,02%	0,00%
Fev	1.722,36	852,84	777,84	91,68	-	-	-	-	0,38%	0,00%	0,84%	0,00%
Mar	1.728,12	852,84	783,60	91,68	-	-	-	-	0,33%	0,00%	0,74%	0,00%
Abr	1.738,81	854,82	792,31	91,68	-	-	-	-	0,62%	0,23%	1,11%	0,00%
Mai	1.807,46	903,52	808,06	95,88	-	-	-	-	3,95%	5,70%	1,99%	4,58%
Jun	1.848,36	926,72	821,55	100,09	-	-	-	-	2,26%	2,57%	1,67%	4,39%
Jul	1.862,98	936,42	826,00	100,56	-	-	-	-	0,79%	1,05%	0,54%	0,47%
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

**ESCOLHA O PADRÃO E O ANO**

R1-B

PP-4B

R8-B

PIS

R1-N

2018

2019

2020

2021

2022

**R1-B Residência unifamiliar padrão baixo:** 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.



## PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

<b>Inscrição:</b> 23163.41.70.0059.00.000		<b>Recibo:</b> 2022-IPU-32721		<b>Data de Emissão:</b> 04/08/2022				
<b>Contribuinte:</b> VANIA PEREIRA DOS SANTOS								
<b>End. Imóvel:</b> RUA REGISTRO Nº 0 GRAÇAS LOTE L/41 QUADRA Q/D CEP 06719-040 COTIA SP								
<b>Loteamento:</b> JARDIM ARCO IRIS				<b>Bairro:</b> GRAÇAS				
<b>2ª Via.</b>								
<b>End. Entrega:</b> RUA REGISTRO nº 138 JD ARCO IRIS CEP 06719-040 COTIA SP								
<b>Situação</b>	<b>Cobrança</b>	<b>Testada Principal</b>	<b>Fr. Ideal</b>	<b>Área Ocupada</b>	<b>Área Terreno</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Tipo Edificação</b>	<b>Utilização</b>
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	10,00	1,00	144,90	450,80	240,00	06-CASA RECUADA SUPERPOSTA	1-RESIDENCIA - CASA
<b>Vir Venal do Terr. (R\$)</b>	<b>Vir Venal Prédio (R\$)</b>	<b>Vir Venal Imov/Trib. (R\$)</b>		<b>Vir M Terreno (R\$)</b>	<b>Vir Anual a Pagar (R\$)</b>		<b>Vir. Venal do Exces. (R\$)</b>	<b>Vir M. Constr(R\$)</b>
23.723,55	114.844,57	138.568,12		64,51	1.468,82		0,00	598,15
<b>Imposto Territorial (R\$)</b>	<b>Imposto Predial (R\$)</b>	<b>Imposto de Excesso (R\$)</b>	<b>Imposto Incêndio (R\$)</b>		<b>Nr. Parc.</b>	<b>Vir por Parc. (R\$)</b>		
0,00	1.468,82	0,00	0,00		12	122,40		
<p>1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;</p> <p>2 - Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2022;</p> <p>3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;</p> <p>4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.</p>								

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

 <b>PREFEITURA DE COTIA</b> <small>SECRETARIA DA FAZENDA</small>				<b>CERTIDÃO</b>  <b>Nº 245396/2022</b>	
				Inscrição 23163.41.70.0059.00.000	
Proprietário ALFENAS IMOVEIS S/C LTDA			Compromissário VANIA PEREIRA DOS SANTOS		
Local					Área Territorial M2
RUA REGISTRO Nº 0 GRAÇAS LOTE L/41 QUADRA Q/D CEP 06719-040 COTIA SP					450,80
Vir m2 do Terreno	Vir Venal do Terreno	Vir M2 do Construção	Vir Venal Prédio	Vir Venal do Imóvel	
R\$ 64,51	R\$ 23.723,55	R\$ 598,15	R\$ 114.844,57	R\$ 138.568,12	
<p>Reverendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, <b>CERTIFICO</b> que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2022 em <b>R\$ 138.568,12 ( CENTO E TRINTA E OITO MIL E QUINHENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E DOZE CENTAVOS )</b></p> <p><b>CERTIFICAMOS MAIS QUE,</b> a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes.</p> <p><b>CERTIFICAMOS AINDA QUE,</b> a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias.</p> <p><b>CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO -</b>  <b>DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 04 DE AGOSTO DE 2022.</b></p>					
Código de Autenticidade 					
CVV2FE90A2AAB5CE6D92503D5F6148073E1					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/08/2022 às 22:39, sob o número WCOA22700953592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008656-94.2019.8.26.0152 e código zMe4Ywiy.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



**PREFEITURA DE COTIA**

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CIT - CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO

## CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIA

**CERTIDÃO POSITIVA Nº. 72965/2022**

Certificamos para os devidos fins e efeitos que a inscrição Imobiliária abaixo descrita encontra-se EM DÉBITO com esta Municipalidade até a presente data.

<b>Inscrição Imobiliária:</b>	23163.41.70.0059.00.000		
<b>Proprietário:</b>	ALFENAS IMOVEIS S/C LTDA		
<b>Local do Imóvel:</b>	RUA REGISTRO Nº 0 GRAÇAS LOTE L/41 QUADRA Q/D CEP 06719-		
<b>Lote:</b>	L/41	<b>Quadra:</b>	Q/D

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados.  
Esta certidão é válida por 60 dias

Prefeitura do Município de Cotia, 04 de Agosto de 2022.

Código de Autenticidade



CIPC1CFE44C54BD758C45477B5D9086E45C



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 414.245,01
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2022 a 01/04/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	1339 dias	1,162467
Percentual correspondente	1339 dias	16,246679 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 481.546,07
Sub Total	(=)	R\$ 481.546,07
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 481.546,07</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)