

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 - JANEIRO 2024

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Alameda Jequitibá, 25 – Forest Hills
CEP 06630-060
Altos de São Fernando – Jandira – 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.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	27
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	27
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	28
14. CÁLCULO DO TERRENO	29
15. DAS EDIFICAÇÕES	31
16. CONCLUSÃO	32
17. ASSINATURA/QR CODE CERTIFICADOR.....	33
18. ABREVIATURAS	34
19. CURRÍCULO	35
20. ANEXOS.....	37

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: Banco Sofisa S/A - CNPJ: 60.889.128/0001-80
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 25 de janeiro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de janeiro de 2024
- 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 no termo de penhora, nos autos do processo 100986-55.2018.8.26.0152.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 24 anos

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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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, 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 **9.072** junto ao Registro de Imóveis de Barueri - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos deste processo, foi possível conhecer o imóvel avaliando juntamente com a Sra. Patrícia que reside no local na qualidade de inquilina desde Maio de 2023. Embora não faça parte do processo, a inquilina autorizou a vistoria, assim como apresentou o imóvel.

4.2 - O imóvel caracteriza-se como terreno de formato irregular e topografia em leve aclive com **1.135,20 m²**, localizado no final da Alameda Jequitibá, onde fora edificado residência unifamiliar composta por ampla sala de estar com lareira, escritório, cozinha, área de serviços, lavabo, banheiro e 4 (quatro) dormitórios sendo 2 (duas) suítes.

Na área externa, piscina, pequena edícula e garagem coberta para dois veículos, totalizando **242,26 m²**. Com idade aproximada de 24 anos o imóvel apresenta necessidade de reparos, pois foram verificados a presença de vazamentos oriundos do telhado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

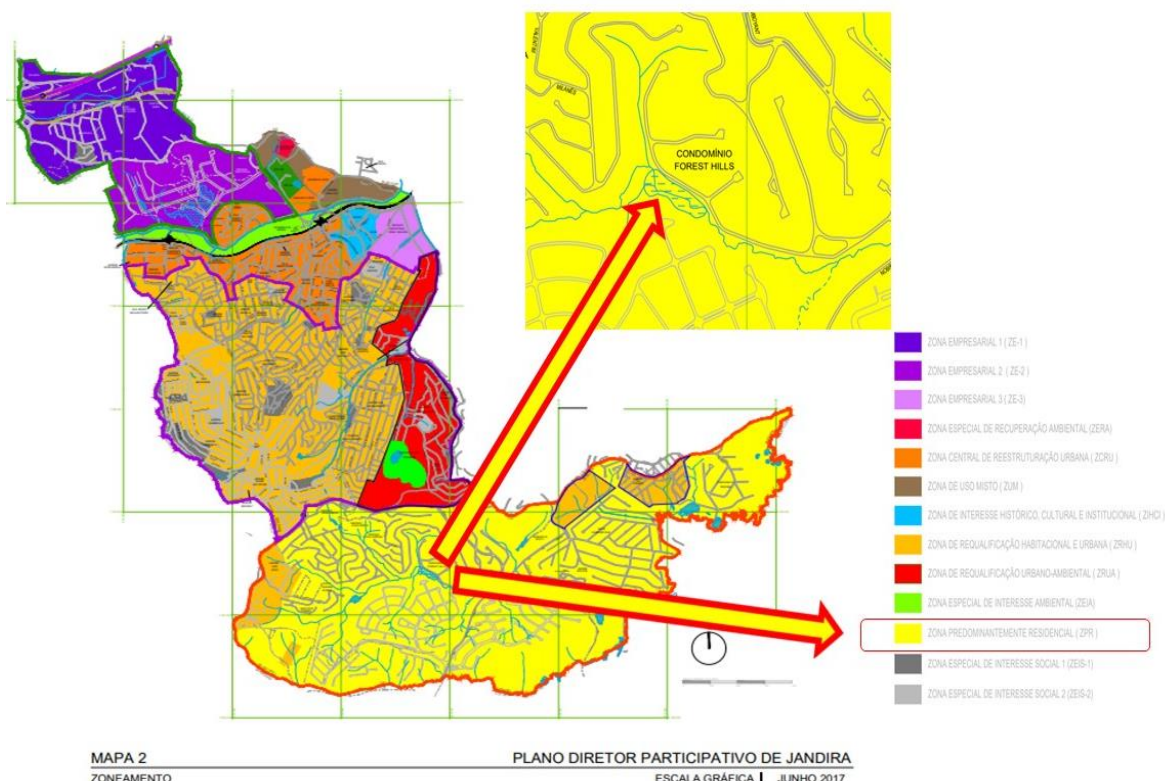
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado em rua sem saída, mais precisamente no final desta, dentro do residencial Forest Hills, onde conta com duas portarias de acesso, monitoramento 24 horas, asfalto e calçamento, rede de água, iluminação pública, área de lazer com quadras de tênis, quadras poliesportivas, piscina, salão de festas e pista de skate.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O imóvel está localizado em região nobre do município de Jandira, cercado por condomínios de alto padrão, que é seccionada por estrada de grande fluxo que interliga os municípios de Cotia e Jandira, tendo ali comércio local, escolas, posto de combustíveis e transporte coletivo.

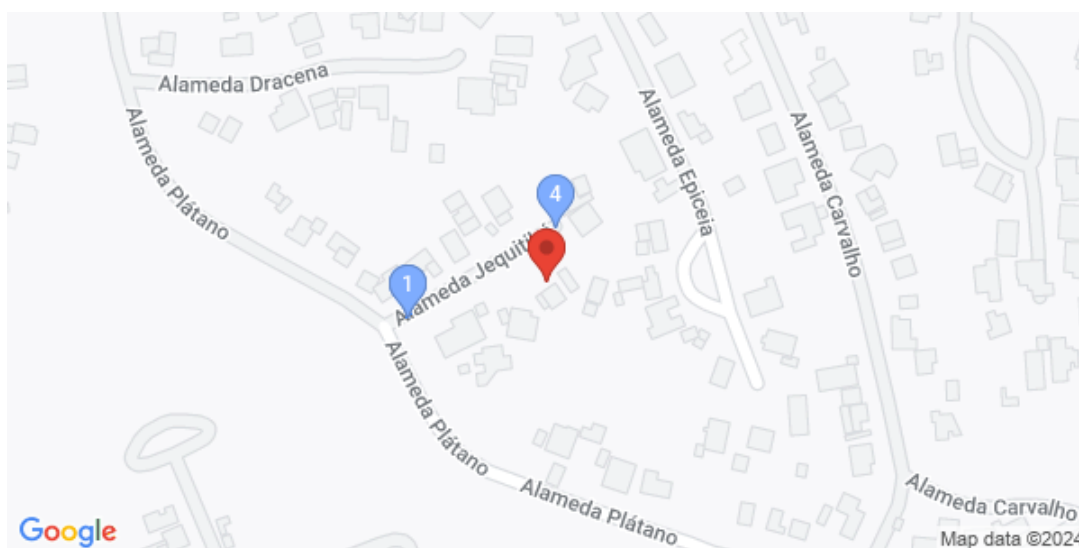
6.2 - De acordo com o Plano diretor municipal, a região está localizada em ZPR (Zona Predominantemente Residencial).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 23142-53-99-0402-00-000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 4.846,43
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 484,64
- 8.4 - Valor venal do terreno (1.135,20 m²) R\$ 614.949,19
- 8.5 - Valor venal da construção (242,26 m²) R\$ 130.655,66
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 745.604,85

	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA		I.P.T.U.																																																							
	RUA ELTON SILVA, 1000 - CEP 06600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200		Exercício 2024																																																							
	Div. Téc. Esp. de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários		Emissão 2ª Via																																																							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU			Data de Emissão: 25/01/2024																																																							
DADOS DO IMÓVEL Inscrição 23142-53-99-0402-00-000 IdFísico 17278 Proprietário GIULIA DE OLIVEIRA CAMARGO Compromissário Possuidor Local do Imóvel 06630-060 - ALAMEDA JEQUITIBA, 25 Endereço Entrega 06630-060 - ALAMEDA JEQUITIBA, 25 Loteamento ALTOS DO SÃO FERNANDO Quadra 0010 Lotes0025			<table border="1"> <tr> <td>UNICA</td> <td>15/03/2024</td> <td>6</td> <td>15/08/2024</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>15/03/2024</td> <td>7</td> <td>16/09/2024</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>15/04/2024</td> <td>8</td> <td>15/10/2024</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>15/05/2024</td> <td>9</td> <td>18/11/2024</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>17/06/2024</td> <td>10</td> <td>16/12/2024</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>15/07/2024</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		UNICA	15/03/2024	6	15/08/2024	1	15/03/2024	7	16/09/2024	2	15/04/2024	8	15/10/2024	3	15/05/2024	9	18/11/2024	4	17/06/2024	10	16/12/2024	5	15/07/2024																																
UNICA	15/03/2024	6	15/08/2024																																																							
1	15/03/2024	7	16/09/2024																																																							
2	15/04/2024	8	15/10/2024																																																							
3	15/05/2024	9	18/11/2024																																																							
4	17/06/2024	10	16/12/2024																																																							
5	15/07/2024																																																									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Terreno</td> <td colspan="2">Construção</td> <td>Data de Lançamento</td> <td>02/01/2024</td> </tr> <tr> <td>Área do Terreno</td> <td>1.135,20</td> <td>Área da Construção</td> <td>242,26</td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td>745.604,85</td> </tr> <tr> <td>Vlr M2 Terreno</td> <td>541,71</td> <td>Vlr M2 Construção</td> <td>539,32</td> <td>Qtd Parcelas</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Fração Ideal</td> <td>1,0</td> <td>Qtd Construções</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Terreno</td> <td>614.949,19</td> <td>Vlr Venal Construção</td> <td>130.655,66</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vlr Venal Excesso</td> <td>0,00</td> <td>Área Total</td> <td>242,26</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área testada Principal</td> <td>15,00</td> <td>Tipo Construção</td> <td>5,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Profundidade 0,628</td> <td>Gleba 0,000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Terreno		Construção		Data de Lançamento	02/01/2024	Área do Terreno	1.135,20	Área da Construção	242,26	Valor Venal Imóvel	745.604,85	Vlr M2 Terreno	541,71	Vlr M2 Construção	539,32	Qtd Parcelas	10	Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1			Vlr Venal Terreno	614.949,19	Vlr Venal Construção	130.655,66			Vlr Venal Excesso	0,00	Área Total	242,26			Área testada Principal	15,00	Tipo Construção	5,00			Profundidade 0,628	Gleba 0,000					<table border="1"> <tr> <td>Eventos</td> <td>Tributados</td> </tr> <tr> <td>Imposto Predial Urbano</td> <td>4.846,43</td> </tr> <tr> <td>Total Lançado</td> <td>4846,43</td> </tr> </table>		Eventos	Tributados	Imposto Predial Urbano	4.846,43	Total Lançado	4846,43
Terreno		Construção		Data de Lançamento	02/01/2024																																																					
Área do Terreno	1.135,20	Área da Construção	242,26	Valor Venal Imóvel	745.604,85																																																					
Vlr M2 Terreno	541,71	Vlr M2 Construção	539,32	Qtd Parcelas	10																																																					
Fração Ideal	1,0	Qtd Construções	1																																																							
Vlr Venal Terreno	614.949,19	Vlr Venal Construção	130.655,66																																																							
Vlr Venal Excesso	0,00	Área Total	242,26																																																							
Área testada Principal	15,00	Tipo Construção	5,00																																																							
Profundidade 0,628	Gleba 0,000																																																									
Eventos	Tributados																																																									
Imposto Predial Urbano	4.846,43																																																									
Total Lançado	4846,43																																																									

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 -

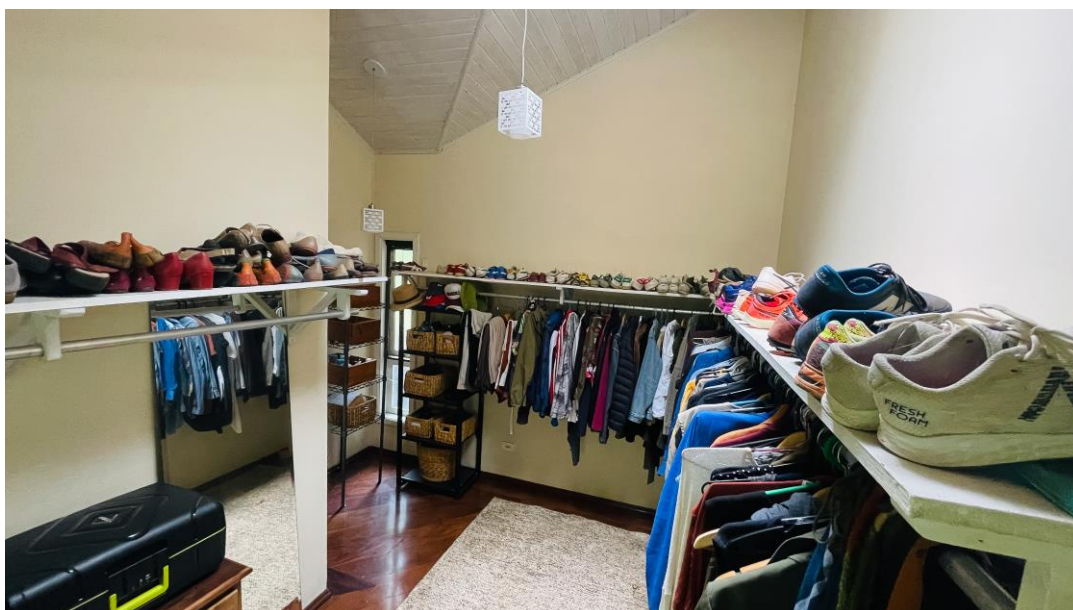
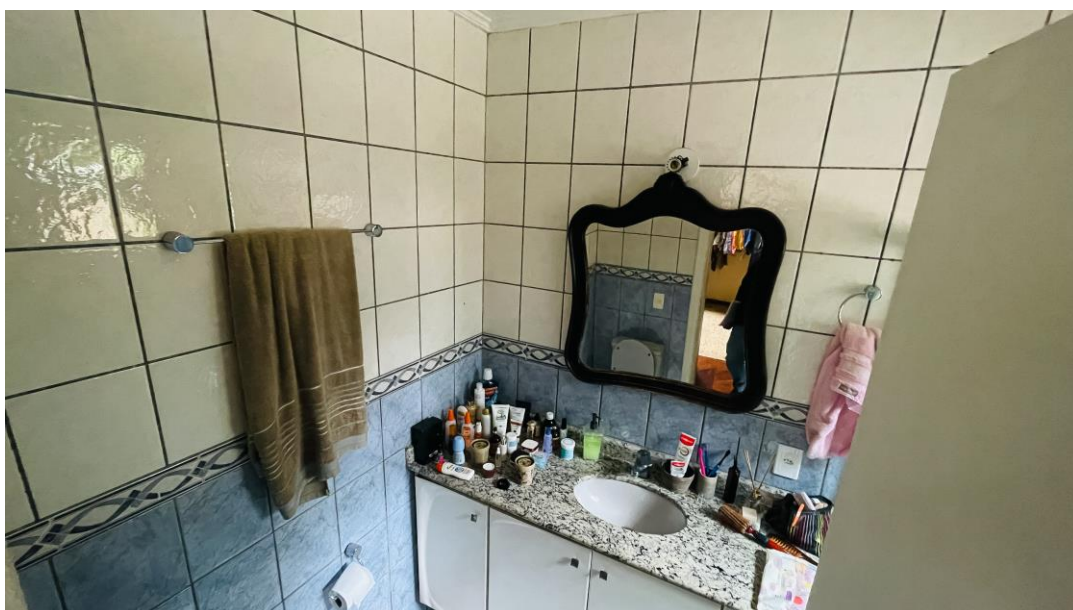


Foto 11 -



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

Foto 16 -



Foto 17 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 -

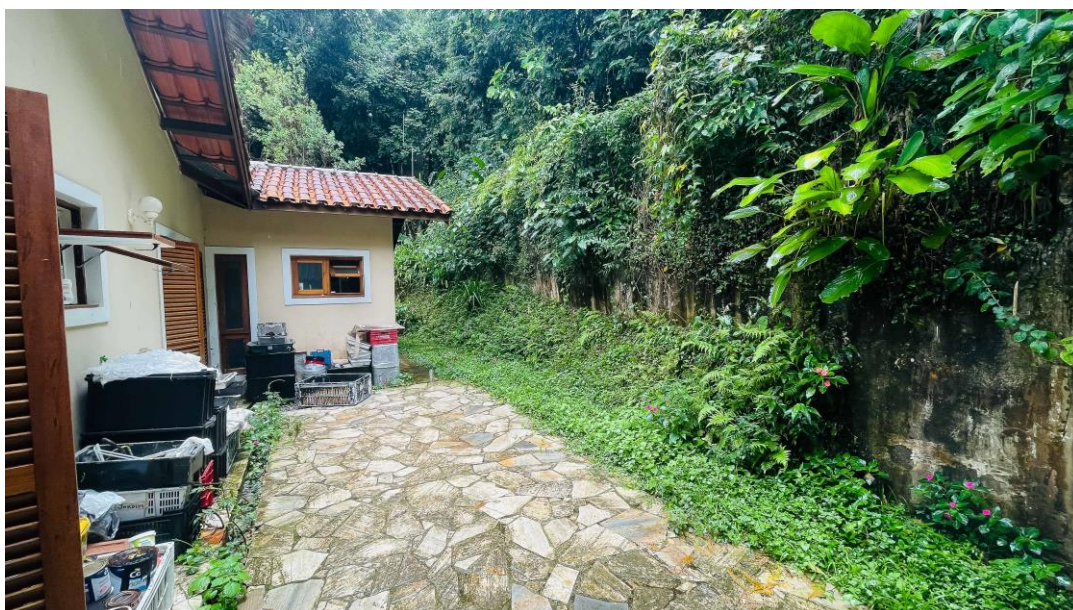


Foto 19 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 -

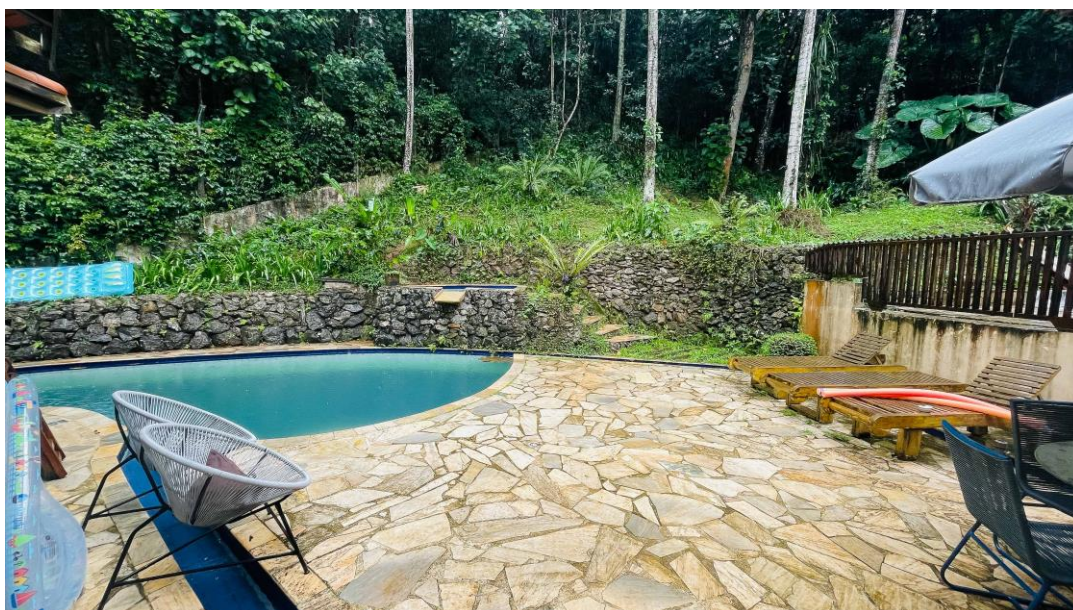


Foto 21 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 -



Foto 23 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 -



Foto 25 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

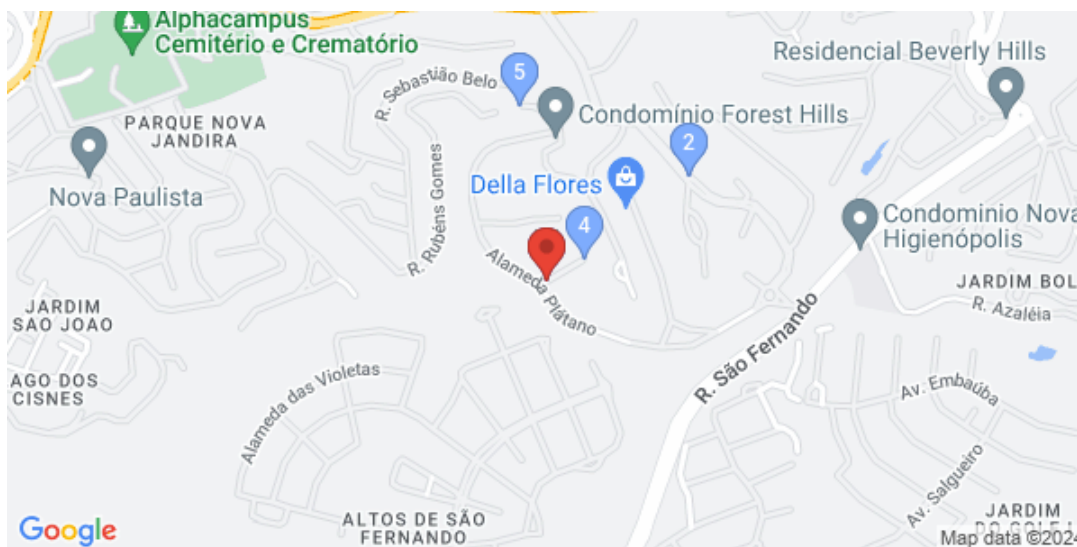
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1-041-m-granja-viana-jandira/TE9266-PRO)

Ref. TE9266

R₁ – Valor R\$ 225.000,00 – com 1041.00 m². Custo por m² R\$ 216,14 (duzentos e dezesseis reais e catorze centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

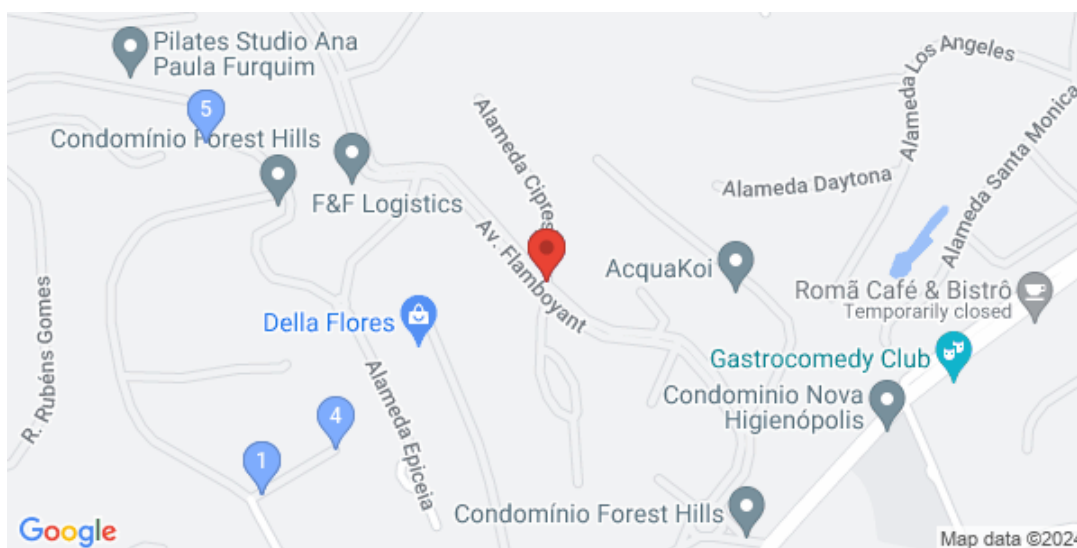
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1-397-m-granja-viana-jandira/TE10140-PRO)

Ref. TE10140

R₂ – Valor R\$ 269.100,00 – com 1397.00 m². Custo por m² R\$ 192,63 (cento e noventa e dois reais e sessenta e três centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

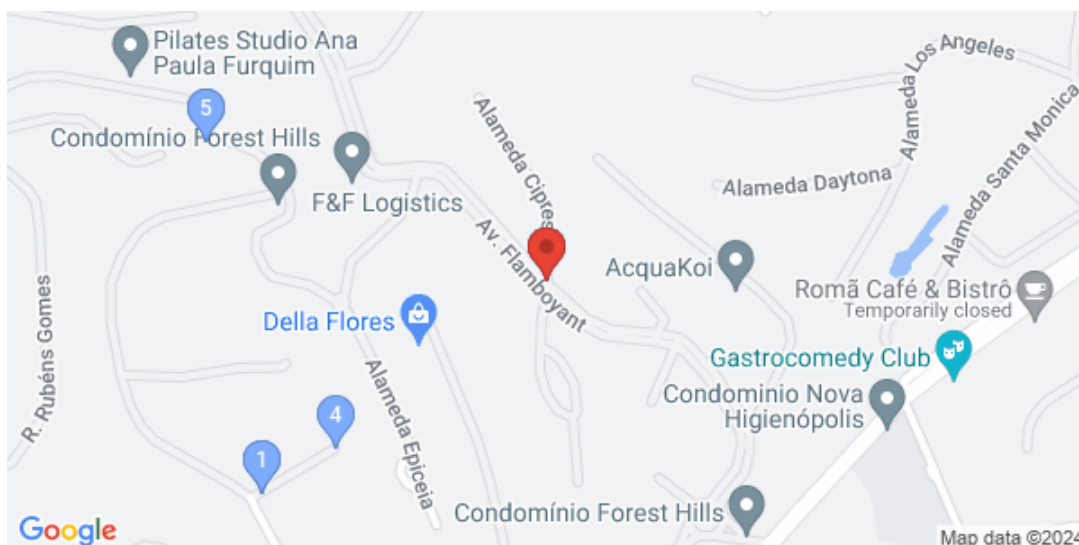
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Forma Nova Imóveis (www.formanovaimoveis.com.br/imovel/terreno-de-1-250-m-granja-viana-jandira/TE0125-FORM)

Ref. TE0125

R₃ – Valor R\$ 243.000,00 – com 1250.00 m². Custo por m² R\$ 194,40 (cento e noventa e quatro reais e quarenta centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



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: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1-124-m-granja-viana-jandira/TE3537-PRO)

Ref. TE3537

R₄ – Valor R\$ 432.000,00 – com 1123,00 m². Custo por m² R\$ 384,68 (trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta e oito centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

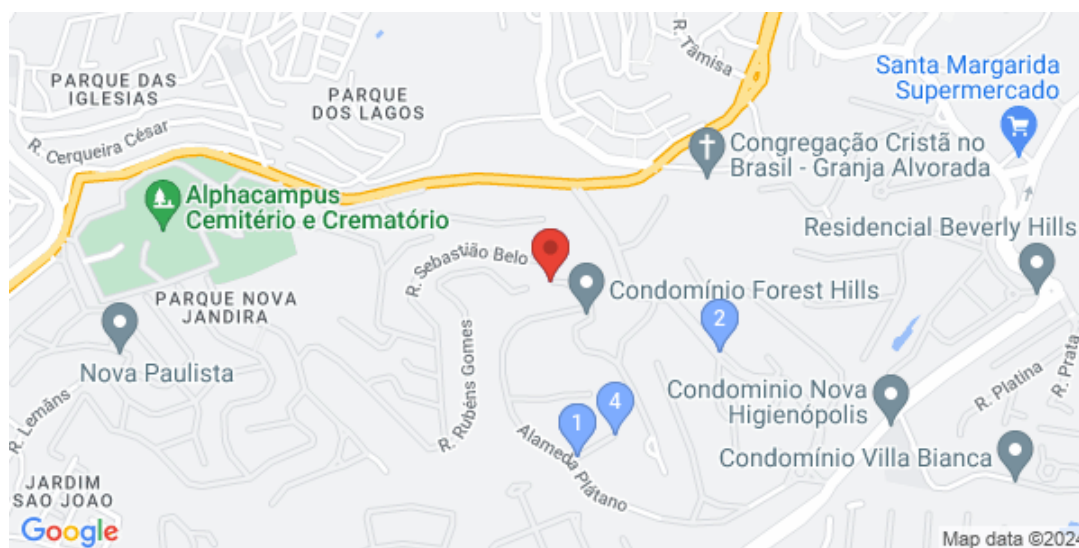
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: G3I Imobiliária (www.g3i.com.br/imovel/terreno-de-1-100-m-granja-viana-jandira/TE1888-G3I)

Ref. TE1888

R₅ – Valor R\$ 360.000,00 – com 1100.00 m². Custo por m² R\$ 327,27 (trezentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

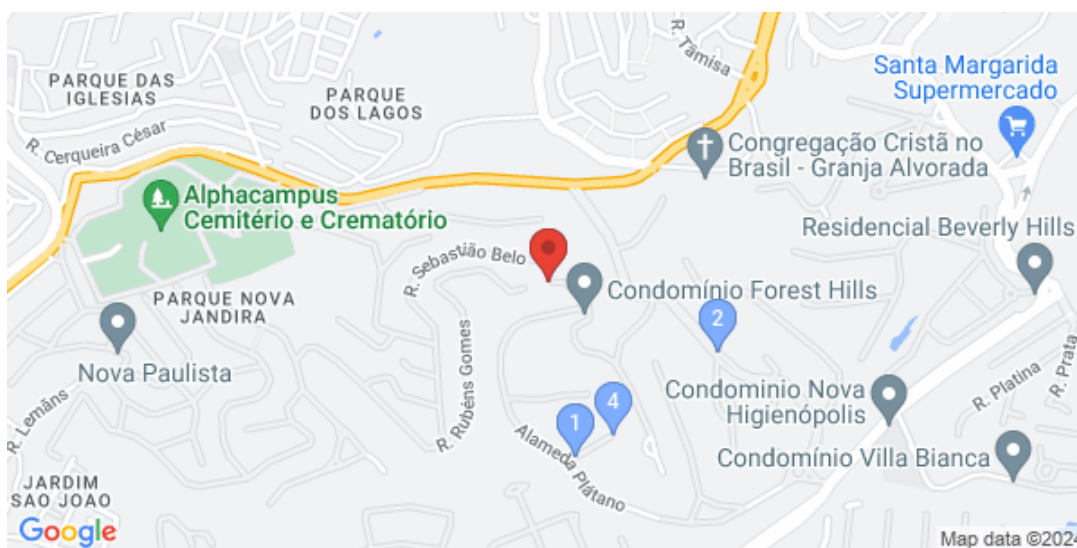
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Casa Noble Negócios Imobiliários (<https://casano-ble.com.br/imovel/CN5202/terreno-em-condominio-forest-hills-granja-viana-cotia/>)

Ref. CN5202

R₆ – Valor R\$ 261.000,00 – com 1075.00 m². Custo por m² R\$ 242,79 (duzentos e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

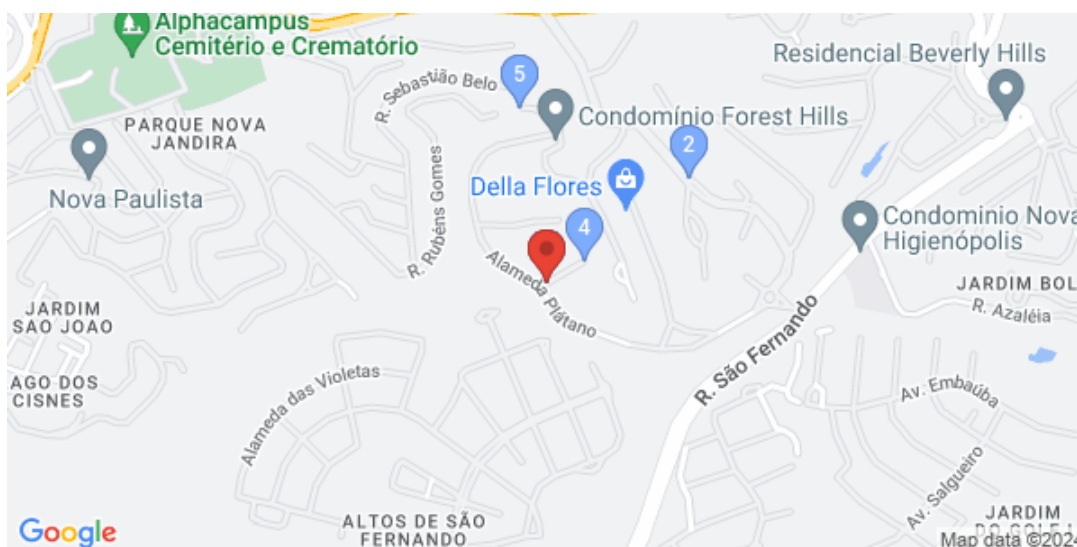
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Casa Noble Negócios Imobiliários (<https://casanoble.com.br/imovel/CN4210/terreno-em-condominio-forest-hills-granja-viana-cotia/>)

Ref. CN4210

R7 – Valor R\$ 510.300,00 – com 1486.00 m². Custo por m² R\$ 343,41 (trezentos e quarenta e três reais e quarenta e um centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



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 apuração do **terreno**.

11.2 - Para chegar ao valor da **construção**, 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 edificações. 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 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

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.

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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²
1	R\$ 225.000,00	1.041,00
2	R\$ 269.100,00	1.397,00
3	R\$ 243.000,00	1.250,00
4	R\$ 432.000,00	1.123,00
5	R\$ 360.000,00	1.100,00
6	R\$ 261.000,00	1.075,00
7	R\$ 510.300,00	1.486,00
MÉDIA	R\$ 328.628,57	1.210,29

VM = R\$ 271,53

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\$ 271,53	1.135,23 m ²	R\$ 308.248,71

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 271,53	1.135,23	R\$ 308.248,71

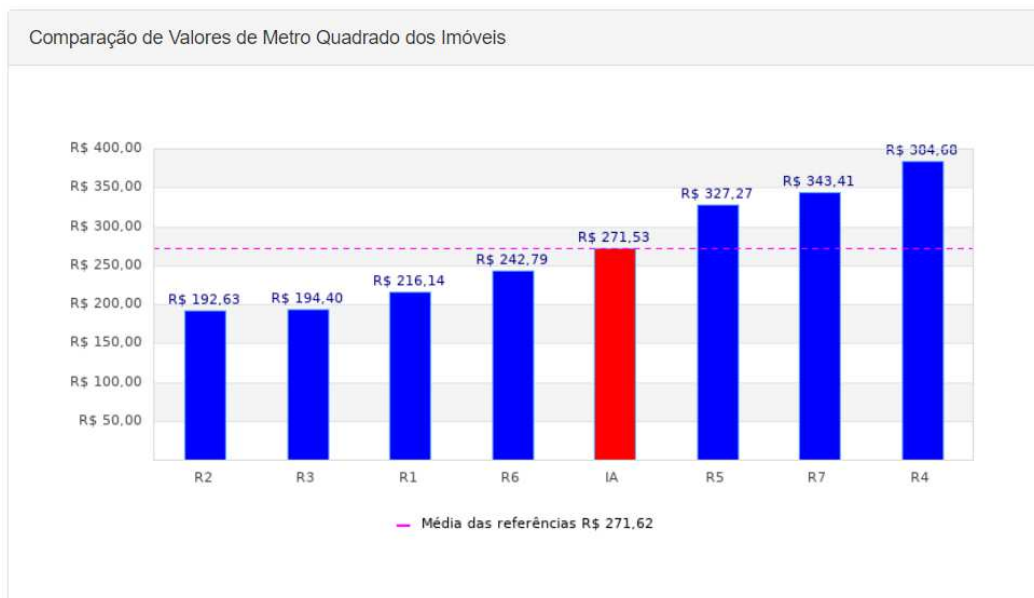
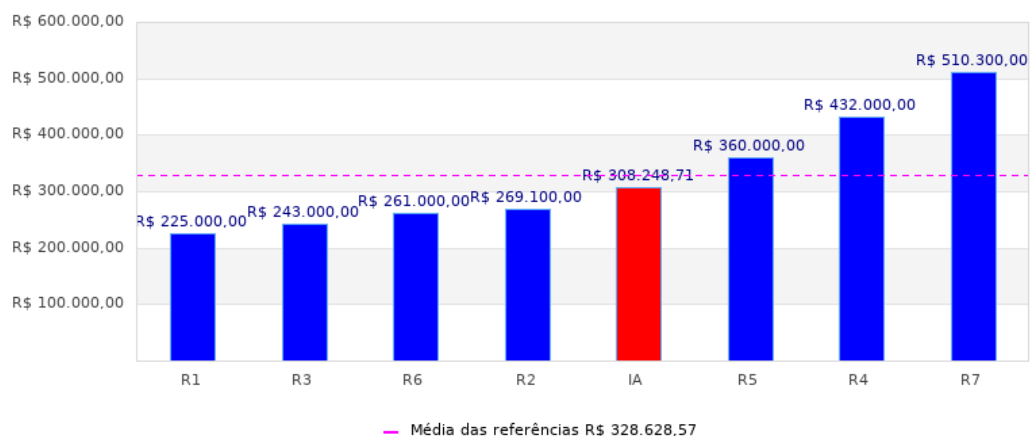
14.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado do terreno desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 308.248,71 (Trezentos e oito mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos).**

14.3 - 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 socioeconômica, 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

14.4 - 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 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, onde se trata de imóvel de uso residencial, que embora aparente menos da metade de sua vida útil, foram observados fatores de extrema importância no que tange a manutenção e prevenção de desgastes.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 24 anos

Vida remanescente do bem: 41 anos

Percentual de vida útil já atingido: 36,92%

Padrão: R1-A

Área construída em m²: 242,26

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R\$ 2.852,26 (Ref. Dez /2023)

Custo total da edificação pronta: R\$ 690.988,51

Depreciação E – 38,10%: R\$ 263.266,62

Valor total das edificações atualizado: R\$ 427.721,89

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

16. CONCLUSÃO

16.1 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Fator de Comercialização (**FC**): Todas as características que envolvem o referido imóvel, tais como de sua situação, localização, características físicas, bem como da conjuntura imobiliária local e outros aspectos, já foram devidamente consideradas nos cálculos do valor do terreno (vide itens anteriores), assim, o Fator de Comercialização adotado será igual “**1.33**”. Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor da edificação de acordo com a fórmula:

$$VI = (VT + VE) \times FC$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da edificação

FC = Fator comercialização

$$VI = (R\$ 308.248,71 + R\$ 427.721,89) \times 1.33$$

$$VI = R\$ 978.840,90 \text{ (Jan/2024)}$$

(Novecentos e setenta e oito mil, oitocentos e quarenta reais e noventa centavos)

16.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria *in loco*, análise da documentação apresentada e tratamento por métodos válidos, o valor de mercado do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 978.840,90 (Novecentos e setenta e oito mil, oitocentos e quarenta reais e noventa centavos)**.

16.3 - O Perito avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido. Neste caso o estabelecido é de **5%**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 26 de Janeiro de 2024



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

Cm² - 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

FC – Fator de Comercialização

IA – imóvel em avaliando

M² - 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: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência

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

Perito Judicial - Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

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

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

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapequerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Garuva - SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

20. ANEXOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA **9.072** FICHA **001**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 23 DE FEVEREIRO DE 1978.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado lote número vinte e cinco (25), da quadra número dez (10), do loteamento denominado "ALTOS DE SÃO FERNANDO", situado no distrito e município de JANDIRA, desta comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve, caracteriza e confronta: "AREA: 1.135,23 m² (hum mil, cento e trinta e cinco metros e vinte e três centímetros quadrados), frente de 15,00 metros para o final da Alameda Jequitiba; 31,08 metros do lado direito de quem de frente olha para o terreno confrontando com o lote número 24; 47,29 metros do lado esquerdo confrontando com o lote número 26; e 44,46 metros nos fundos confrontando com os lotes números 05 e 04; e 7,65 metros nos fundos confrontando com o lote número 03".- **PROPRIETARIA:** SÃO FERNANDO S/A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, com sede à Rua Estados Unidos, nº 1.140, em São Paulo - Capital, inscrita no CGC/MF sob Nº 47 417 050/000-32.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Registro sob o número dois (02), da matrícula sob o número 701, às folhas número 101, do livro número 2-B, deste Registro Imobiliário.- Dou fé.- O Escrevente Habilitado, (a) Deli Jesus dos Santos.- O Oficial, (a) João de Siqueira.-

O Oficial, [Assinatura] (Bel. Geraldo Lupo).

IN

REGISTRO Nº 01 - MATR. 9072 - Barueri, 23 de fevereiro de 1978.- Por escritura pública de 22 de fevereiro de 1978, lavrada às folhas 38/52, do livro nº 61, no 1º Cartório de Notas e Anexos de Barueri, a proprietária SÃO FERNANDO S/A. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, supra qualificado, com a anuência de SANTA CRUZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, com sede à Rua Senador Dantas, nº 20, 15º andar, na cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CGC/MF sob Nº 42 155 564/0001-43, TRANSMITIU a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, à EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES MOINHO VELHO LIMITADA, com sede à Rua Estados Unidos, nº 1.140, em São Paulo - Capital, inscrita no CGC/MF sob Nº 49 739 360/0001-07, pelo valor ajustado de CR\$9.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil cruzeiros), aí incluídos os valores de outros dezesseis imóveis, com as condições constantes da referida escritura.- Valor proporcional deste imóvel Cr.\$582.400,00.- Dou fé.- O Escrevente Habilitado, (a) Deli Jesus dos Santos.- O Oficial, (a) João de Siqueira.- Ao Escrivão Cr\$500,00. Estado Cr\$100,00. Apontadoria Cr\$75,00. Total Cr\$675,00. Guia número 037/1978.
(continua no verso)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA RUA ELTON SILVA, N° 1000 - CEP 06600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200 Secretaria Municipal da Receita																					
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL N° 997/2024																					
Inscrição 23142-53-99-0402-00-000 IdFísico 17278 Situação: Ativo Proprietário CNPJ/CPF: 711.***-84 - "PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018" Local do Imóvel 06630-060 - ALAMEDA JEQUITIBA, 25 Bairro/Loteamento ALTOS DO SÃO FERNANDO Quadra: 0010 Lote: 0025 Endereço Entrega 06630-060 - ALAMEDA JEQUITIBA, 25 Bairro Entrega ALTOS DO SÃO FERNANDO Cidade JANDIRA Estado SP																						
CERTIFICAMOS, a pedido do interessado e com base no Cadastro Imobiliário desta Prefeitura, que o Valor venal Atualizado informado nesta Certidão, referente ao imóvel abaixo mencionado é a expressão da verdade dentro do exercício da data de expedição do presente documento. Fica reservada à Fazenda Pública Municipal a verificação de eventuais diferenças que surgirem desde que devidamente comprovadas. E por se verdade, firmo a presente Certidão.																						
<table border="0"> <tr> <td>Exercício de Lançamento</td> <td>2024</td> <td>Ano Construção</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>1135.20</td> <td>Valor Venal Territorial</td> <td>614.949,19</td> </tr> <tr> <td>Área Edificada</td> <td>242.26</td> <td>Valor Venal Predial</td> <td>130.655,66</td> </tr> <tr> <td>Quadra Imóvel</td> <td>0010</td> <td>Valor Venal Territorial Excedente</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Lote Imóvel</td> <td>0025</td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td>745.604,85</td> </tr> </table>			Exercício de Lançamento	2024	Ano Construção		Área Terreno	1135.20	Valor Venal Territorial	614.949,19	Área Edificada	242.26	Valor Venal Predial	130.655,66	Quadra Imóvel	0010	Valor Venal Territorial Excedente	0,00	Lote Imóvel	0025	Valor Venal Imóvel	745.604,85
Exercício de Lançamento	2024	Ano Construção																				
Área Terreno	1135.20	Valor Venal Territorial	614.949,19																			
Área Edificada	242.26	Valor Venal Predial	130.655,66																			
Quadra Imóvel	0010	Valor Venal Territorial Excedente	0,00																			
Lote Imóvel	0025	Valor Venal Imóvel	745.604,85																			
Esta Certidão é válida por 180 (Cento e oitenta) dias.																						
jandira, 25 de Janeiro de 2024																						
Chave validação: EKNRF-UDNJU																						
CertidaoValorVenal Emitido por Internet 25/01/24 12:28																						

OBS.: **Importante destacar a existência de débitos relativos ao imposto.**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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 COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.793,10	1.438,90	1.264,76	89,44	-	-	-	-	-0,02%	0,00%	-0,04%	0,00%
Fev	2.794,00	1.439,38	1.265,18	89,44	-	-	-	-	0,03%	0,03%	0,03%	0,00%
Mar	2.793,65	1.440,72	1.263,49	89,44	-	-	-	-	-0,01%	0,09%	-0,13%	0,00%
Abr	2.797,69	1.451,05	1.257,20	89,44	-	-	-	-	0,14%	0,72%	-0,50%	0,00%
Mai	2.831,12	1.486,59	1.254,10	90,43	-	-	-	-	1,19%	2,45%	-0,25%	1,11%
Jun	2.845,49	1.499,61	1.254,92	90,96	-	-	-	-	0,51%	0,88%	0,07%	0,59%
Jul	2.847,12	1.504,90	1.250,54	91,68	-	-	-	-	0,06%	0,35%	-0,35%	0,79%
Ago	2.848,92	1.504,90	1.252,34	91,68	-	-	-	-	0,06%	0,00%	0,14%	0,00%
Set	2.847,15	1.505,63	1.249,84	91,68	-	-	-	-	-0,06%	0,05%	-0,20%	0,00%
Out	2.844,95	1.505,63	1.247,45	91,87	-	-	-	-	-0,08%	0,00%	-0,19%	0,21%
Nov	2.851,82	1.505,87	1.254,08	91,87	-	-	-	-	0,24%	0,02%	0,53%	0,00%
Dez	2.852,26	1.505,87	1.254,52	91,87	-	-	-	-	0,02%	0,00%	0,04%	0,00%

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO	
R1-N	2019
PP4-N	2020
R8-N	2021
R16-N	2022
R1-A	2023

R1-A : Residência unifamiliar padrão alto