

**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 - NOVEMBRO 2025

Foto 01 -



**ENDEREÇO**

**Rua Nova América, 365 – CEP 06709-105  
Chácaras Viana – 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.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	8
10. FONTES DE PESQUISA .....	20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	26
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	26
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	27
14. CÁLCULO DO TERRENO .....	28
15. DAS EDIFICAÇÕES .....	30
16. CONCLUSÃO .....	31
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	32
18. ABREVIATURAS .....	33
19. CURRÍCULO .....	34
20. ANEXOS.....	36

# 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: Allianz Seguros S/A - CNPJ: 61.573.796/0001-66
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 30 de novembro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 28 de novembro de 2025
- 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 na matrícula **52.703** penhorada nos autos do processo **0010135-04-2003.8.26.0152**.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 37 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.
- 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 **52.703** junto ao Registro de Imóveis de Cotia - SP.

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

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, este perito não conseguiu adentrar o imóvel, uma vez que não tinha nenhuma das partes presentes, somente após algumas tentativas foi possível obter êxito com o auxílio de um vizinho que forneceu o contato dos moradores do imóvel avaliando.

4.2 - Com autorização da Sra. Débora, que reside no imóvel com seu esposo, sua mãe e seu avô, foi possível conhecer o imóvel internamente, que se descreve como:

Terreno de meio de quadra com formato retangular, topografia com leve aclive em relação ao nível da rua, com 36 metros de testada por, 75,34 metros da frente para os fundos do lado direito, 78,70 metros d frente para os fundos do lado esquerdo e 24 metros nos fundos totalizando **2.255m²**.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3 - Das edificações foi constatado residência unifamiliar, com garagem coberta para quatro veículos, área de serviços, lavanderia, lavabo, dois cômodos no pavimento térreo, no pavimento superior ampla sala de estar com lareira, varanda, sala de jantar, copa, cozinha, hall de circulação, lavabo, banheiro, escritório, três dormitórios sendo uma suíte e outra suíte master com closet e banheira, totalizando **297m<sup>2</sup>**.

4.4 - Importante destacar que existe divergência de medidas ao comparar o que existe *in loco* com o cadastro municipal, sendo certo que a municipalidade aponta 738,89m<sup>2</sup> quanto o que de fato existe são **297m<sup>2</sup>**.

4.5 - Embora possua padrão elevado para a época de construção, o imóvel necessita de reparos no que tange a manutenção e prevenção.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - No logradouro foram verificados imóveis de padrões semelhantes com distinções nas medidas, onde dispõe de asfalto, rede de iluminação pública, rede de água e coleta de lixo. Localizado próximo a via de grande movimento, sendo essa Av. São Camilo que serve de trajeto para condomínios na região da Granja/Alphaville e Fazendinha, a via conta com diversos comércios em sua extensão.

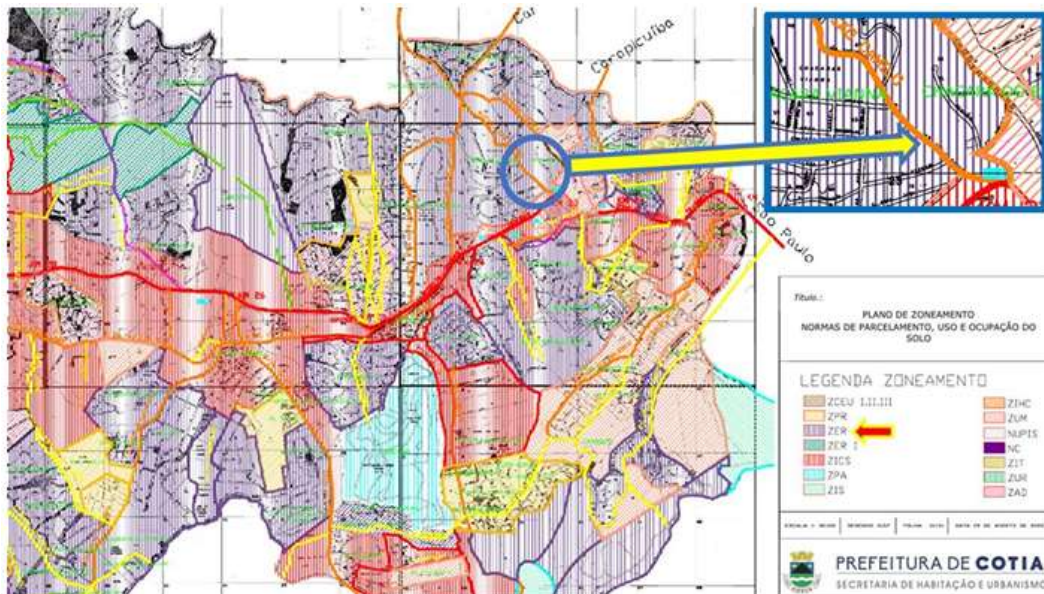
## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é bastante conhecida no município como Granja Vianna, bairro tradicional de classe média e alta, com diversos imóveis de alto padrão, empreendimentos residenciais, comércio variado, shopping center, restaurantes e empreendimentos comerciais. Tudo isso se dá pela sua localização privilegiada na altura do km 23 da Rodovia Raposo Tavares.

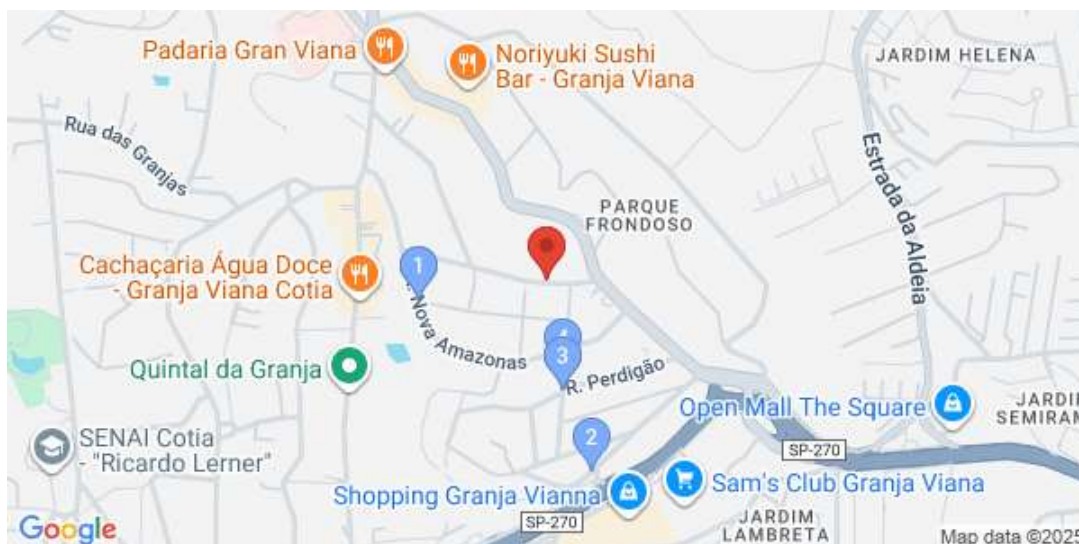
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

6.2 - De acordo com o plano diretor vigente, a região está inserida em zoneamento ZER (Zona Estritamente Residencial).



## 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 23252.12.48.1203.00.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 7.363,42
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 613,62
- 8.4 - Valor venal do terreno (2.255,00 m²) R\$ 274.723,91
- 8.5 - Valor venal da construção (738,89 m²) R\$ 419.938,10
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 694.662,04



**Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento**

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

2ª Via.  
Login: WEB

<b>Inscrição:</b> 23252.12.48.1203.00.000		<b>Recibo:</b> 2025-IPTU-34718		<b>Data de Emissão:</b> 30/11/2025				
<b>Contribuinte:</b> ESPÓLIO DE DECIO KETIS								
<b>End. Imóvel:</b> RUA NOVA ***** Nº 365		<b>BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE L 38 CEP 06***-105 COTIA SP</b>						
<b>Loteamento:</b> CHACARA VIANNA		<b>Bairro:</b> GRANJA VIANNA		<b>Condomínio:</b>				
<b>End. Entrega:</b> RUA N***** AMAERICA nº 365 CHACARAS VIANNA CEP 06***-105 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	36,00	1,00	295,00	2.255,00	738,89	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>
274.723,94	419.938,10	694.662,04		176,04	7.363,42		0,00	710,42
<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	7.363,42	0,00	0,00		12	613,62		

# 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 -

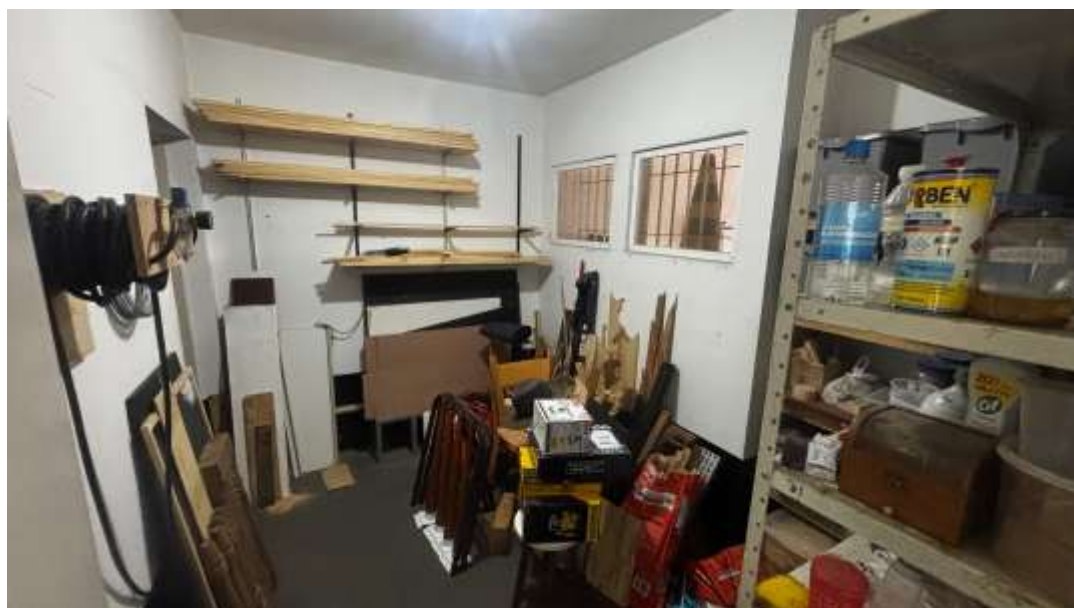


Foto 07 -



# 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:** G3I Imobiliária ([www.g3i.com.br/imovel/terreno-cotia-1-200-m/TE3208-G3I](http://www.g3i.com.br/imovel/terreno-cotia-1-200-m/TE3208-G3I))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 648.000,00 – com 1200.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 540,00 (quinhentos e quarenta reais)

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



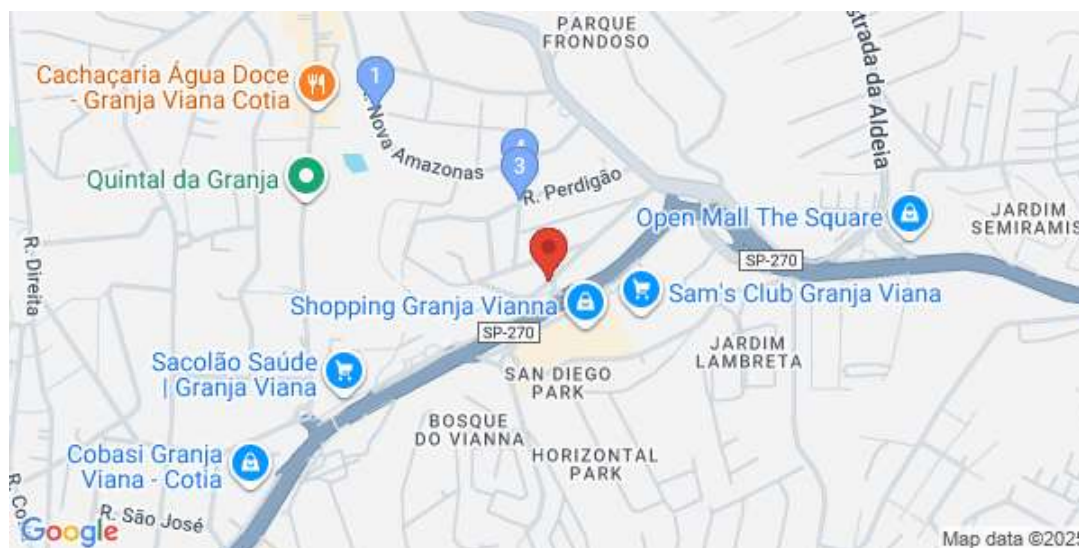
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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-cotia-4-189-m/TE0892-G3I](http://www.g3i.com.br/imovel/terreno-cotia-4-189-m/TE0892-G3I))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 1.980.000,00 – com 4189.20 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 472,64 (quatrocentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos)

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



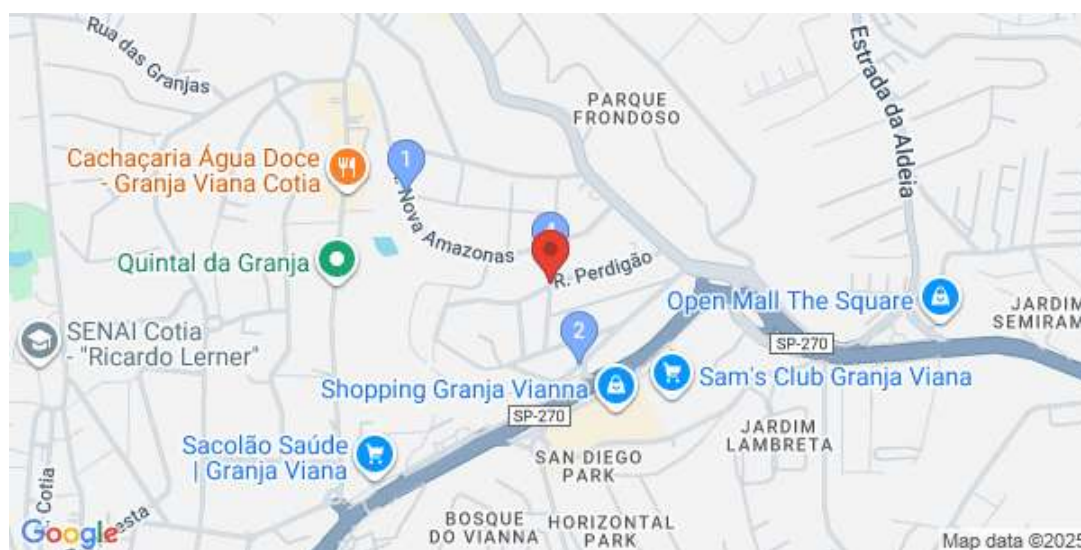
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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-cotia-2-162-m/TE10925-PRO](http://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-2-162-m/TE10925-PRO))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 1.980.000,00 – com 2162.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 915,82 (novecentos e quinze reais e oitenta e dois centavos)

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



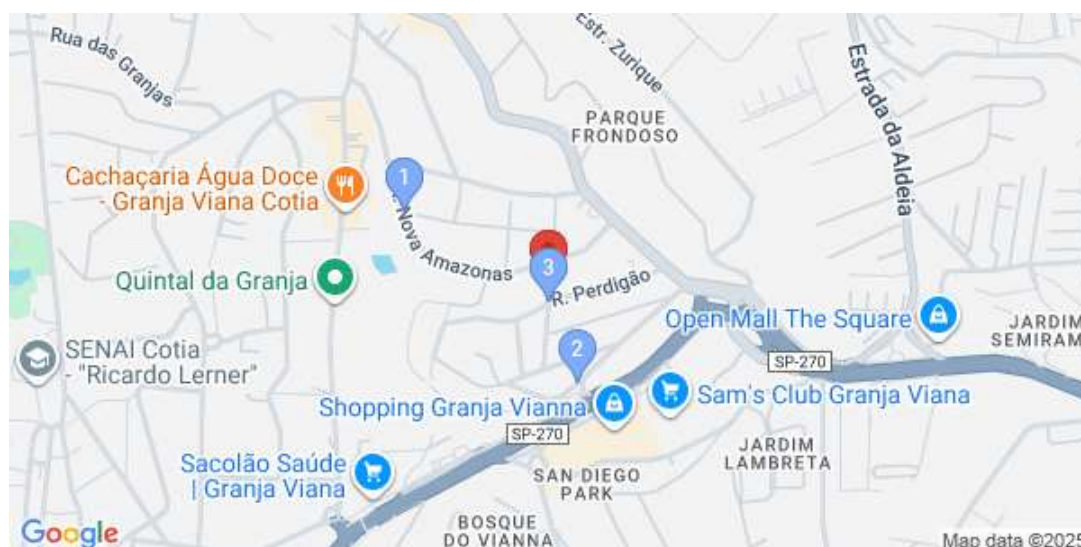
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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/area-cotia-8-898-m/AR0599-PRO](http://www.proinvest.com.br/imovel/area-cotia-8-898-m/AR0599-PRO))

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 3.150.000,00 – com 8897.60 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 354,03 (trezentos e cinquenta e quatro reais 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). CAJUFA 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:** Paulista Imob ([www.paulistaimobi.com/imovel/terreno-cotia-4-630-m/TE0392-MBV9](http://www.paulistaimobi.com/imovel/terreno-cotia-4-630-m/TE0392-MBV9))

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 5.130.000,00 – com 4630.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.107,99 (um mil cento e sete reais e noventa 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). CAJUFA 2019.



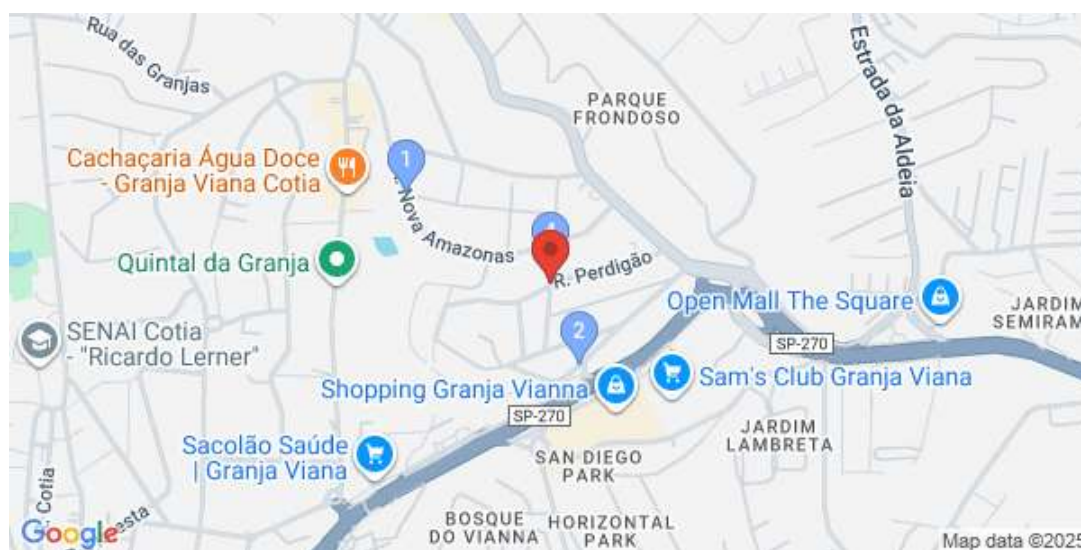
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Paulista Imob ([www.paulistaimobi.com/imo-vel/area-cotia-2-370-m/AR0027-MBV9](http://www.paulistaimobi.com/imo-vel/area-cotia-2-370-m/AR0027-MBV9))

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 4.500.000,00 – com 2370.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.898,73 (um mil oitocentos e noventa e oito reais e setenta 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). CAJUFA 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 mesma região a nível socioeconômico, para apuração do valor 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 <sup>2</sup>	Preço do m <sup>2</sup>
1	R\$ 648.000,00	1.200,00	540,00
2	R\$ 1.980.000,00	4.189,20	472,64
3	R\$ 1.980.000,00	2.162,00	915,82
4	R\$ 3.150.000,00	8.897,60	354,03
5	R\$ 5.130.000,00	4.630,00	1.107,99
6	R\$ 4.500.000,00	2.370,00	1.898,73
Média Preço m <sup>2</sup>			881,54

**VM = R\$ 881,54**

## 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 - (Soma do preço do m<sup>2</sup> / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m <sup>2</sup>	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 881,54	2255.00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.987.872,70

14.2 - 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 poderá acrescentar ou decrescer o valor de venda do terreno objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Nova América, 365, Município de Cotia – SP.

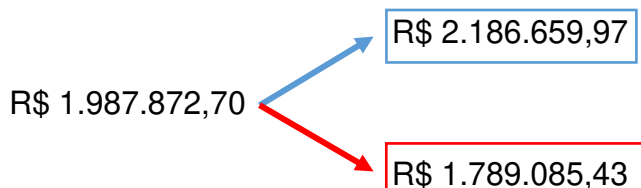
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 881,54	2.255,00	R\$ 1.987.872,70

14.3 - 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 para a venda do terreno desse laudo pericial, é de **R\$ 1.987.872,70 (Um milhão novecentos e oitenta e sete mil, oitocentos e setenta e dois reais e setenta centavos).**

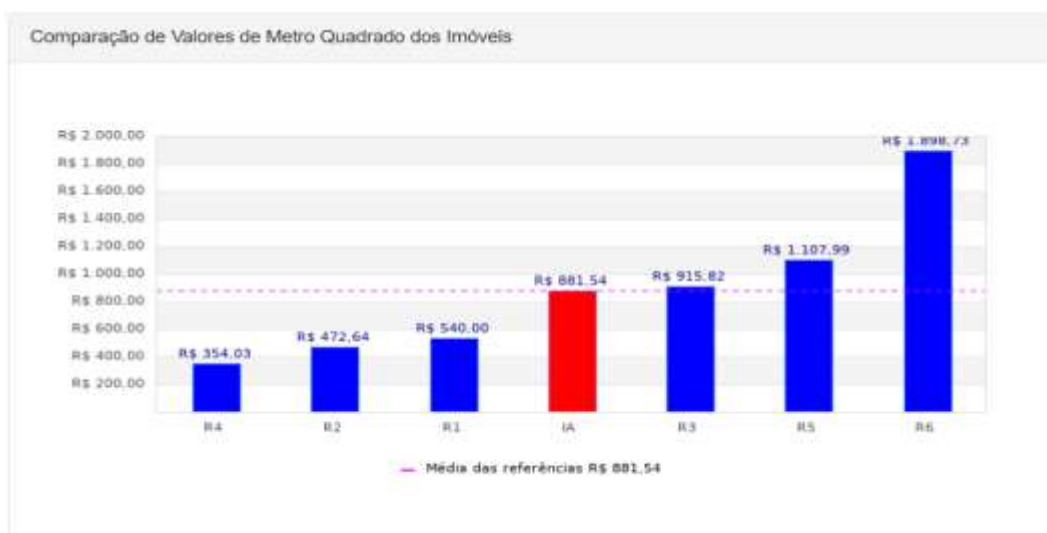
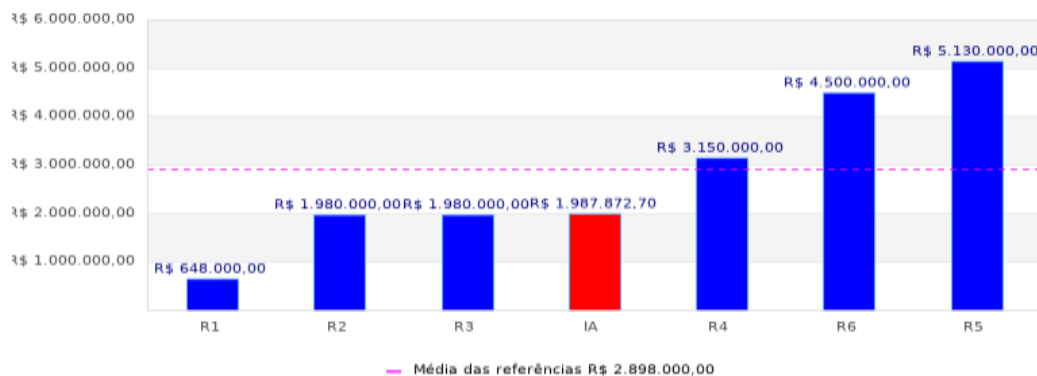
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14.4 - 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 **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.



## 14.5 - 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 CONCLUSÕES

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, sendo a casa em alvenaria, que já ultrapassou mais da metade de sua vida útil. Levando em consideração tratar de um imóvel que embora tenha idade avançada não demonstra deterioração avançada, porém se faz necessária devida depreciação por conta de seu tempo de vida útil e estado de conservação.

#### 15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 37 anos

Vida remanescente do bem: 28 anos

Percentual de vida útil já atingido: 56,92%

Padrão: R1-A

Área construída em m<sup>2</sup>: 297

Custo Unitário Básico - CUB/M<sup>2</sup>: R\$ 3.076,48 (Ref.out /2025)

Custo total da edificação pronta: R\$ 913.714,56

Depreciação E – 53,90%: R\$ 492.492,15

**Valor total da edificação atualizado: R\$ 421.222,41**

# 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 "0,90". 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

$$VI = (R\$ 1.987.872,70 + R\$ 421.222,41) \times 0,90$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 2.168.185,60 \text{ (novembro/2025)}}}$$

(Dois milhões cento e sessenta e oito mil, cento e oitenta e cinco reais e sessenta 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 laudo pericial, é de **R\$ 2.168.185,60 (Dois milhões cento e sessenta e oito mil, cento e oitenta e cinco reais e sessenta 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 10%.

# 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, 30 de novembro de 2025



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

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: 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 Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica 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 Itapecerica 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 Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 20. ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Cotia

matricula	ficha
52.703	01

Cotia, 07 de Julho de 1988.

**IMÓVEL:-** UMA CASA RESIDENCIAL com a área construída de 297,00 metros quadrados sob o nº 365, e seu respectivo terreno constituído pela CHÁCARA Nº 38 da 1ª Gleba do loteamento denominado "CHÁCARAS VIANNA", situado neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 36,00 metros de frente para a Rua Nova America, rua essa que liga a Estrada da Fazendinha à Estrada de Carapicuíba e dista 109,00 metros de um ponto da Estrada da Fazendinha, ponto esse que fica a 442,00 metros do marco do km. 22 mais 840,00 metros da Estrada de Rodagem Raposo Tavares, tendo nos fundos 24,00 metros de largura, por 75,34 metros no lado direito de quem da Rua Nova America olha para o terreno, por 78,70 metros no lado esquerdo, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Genuino Vianna e sua mulher, encerrando a área total de 2.255,00 metros quadrados. -

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:-** 23252-12-48-1203-00-000-3. -

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição número 2.144, deste mesmo Cartorio. -

**PROPRIETÁRIOS:-** FLÁVIO REIS CINTRA, RG. nº 1.779.143 SSP SP., e sua mulher REGINA FRANCO LEAL CINTRA, RG. nº 5.294.395 SSP SP.; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob o nº 023.820.888-49, residentes e domiciliados à Rua Nova America, nº 365, Granja Vianna, nesta cidade de Cotia. -

O ESCR. AUTORIZADO: ANÉZIO R. SIMÕES. -

O OFICIAL INTERINO: FERNANDO TEODORO ALVES. -

R.01/Matrícula nº 52.703, em 07 de Julho de 1.988.-

**TÍTULO:-** VENDA E COMPRA.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 24 de junho de 1.988, na cidade de Osasco - SP., os proprietários supra mencionados e qualificados TRANSMITIRAM por venda feita à DECIO KETIS, RG. nº 4.264.883 SSP SP., diretor de desenvolvimento e produção, e sua mulher EDNA LOPES KETIS, RG. nº 13.710.370 SSP SP., do lar; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial de vidamente registrada sob o nº 4.861, no 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Santo André - SP., inscritos no CPF/MF. sob o nº 901.350.758-15, residentes e domiciliados à Rua Antonio Marçon, nº 81, em São Bernardo do Campo - SP., o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cz\$17.000.000,00, pagáveis na forma constante do instrumento.

Mod. 10 - 5.000 12/87

= continua no verso =

Página 1 de 8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/11/2025 às 14:01, sob o número WCOA25701603733. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010135-04.2003.8.26.0152 e código zsmVjg7X.

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



**Secretaria Municipal da  
 Fazenda e Planejamento**

Estado de São Paulo  
 CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO - CIT

**CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIDÃO POSITIVA Nº. 151868/2025**

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>	23252.12.48.1203.00.000		
<b>Proprietário:</b>	ESPÓLIO DE DECIO KETIS		
<b>Local do Imóvel:</b>	RUA NOVA AMERICA Nº 365	BLOCO 1	GRANJA VIANNA LOTE L 38
	CEP 06709-105 COTIA SP		
<b>Lote:</b>	L 38	<b>Quadra:</b>	

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 Municipio de Cotia, 30 de novembro de 2025.



Código de Autenticidade  
**CIP85740E97A7D976EF293657853451B594**

# 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
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Setor de Economia



## Boletim Econômico - Outubro de 2025

### Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,89	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	256,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.201,20	56,89
Material	851,80	40,34
Despesas Administrativas	58,61	2,78
<b>Total</b>	<b>2.111,61</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,61%

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2025 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
<b>R-1</b>	2.074,98	0,20	<b>R-1</b> 2.538,83	0,17	<b>R-1</b> 3.076,48	0,20
<b>PP-4</b>	1.934,62	0,17	<b>PP-4</b> 2.366,63	0,14	<b>R-6</b> 2.481,34	0,17
<b>R-8</b>	1.844,24	0,16	<b>R-8</b> 2.111,61	0,15	<b>R-16</b> 2.688,26	0,13
<b>PIS</b>	1.435,99	0,14	<b>R-16</b> 2.052,34	0,16		

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

### Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2025 em R\$/m²

**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
<b>CAL-8</b>	2.448,83	0,15	<b>CAL-8</b>	2.591,32	0,16
<b>CSL-8</b>	2.112,97	0,14	<b>CSL-8</b>	2.275,22	0,14
<b>CSL-16</b>	2.817,29	0,14	<b>CSL-16</b>	2.975,82	0,13
<hr/>					
	Custo m²	% mês			
<b>RP1Q</b>	2.253,65	0,09			
<b>GI</b>	1.198,96	0,16			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

**CASAS DE ALVENARIA – 65 anos**

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

## Exemplo prático:

Se a vida útil de uma casa é estimada em 65 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 37 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

65 anos ----- 100

37 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que uma casa com 37 anos de construída, já atingiu **56,92%\*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.