

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 - ABRIL 2026

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Estrada Velha do Aguassai, 550 – CEP 06726-740
Aguassai – 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	17
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	30
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	33
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: Lucia Helena Boczkovski Fregonesi de Assis

CPF: 175.999.178-37

1.2 - Data da referência da pesquisa: 23 de abril de 2026

1.3 - Data da vistoria: 25 de março de 2026

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 **0006291-45.2023.8.26.0152**.

1.6 - Categoria do IA: Urbano*

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, 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 sob o nº. **13414-63-17-0001.00.000** junto ao cadastro municipal de imóveis urbanos da Cidade de Cotia -SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos do processo foi possível conhecer o imóvel **parcialmente**, na presença do Dr. Valter Miranda representante da autora, e da parte do requerido não teve a presença de seu representante e tão pouco do próprio. Fomos recebidos pelo adolescente de nome Aquiles, que reside no imóvel com sua família na qualidade de inquilínios.

4.2 - Solicitei contato com algum responsável, e o adolescente ligou para a mãe e em seguida para o Sr. Anderson, este que pelo telefone informou que desconhecia da demanda e não autorizaria a vistoria, informei que estava munido de autorização judicial e mesmo assim ele informou que conhecia os seus direitos pois era também advogado. Como não obtive sucesso com o requerido, entrei em contato com a sua Advogada Dra. Camila Sojo, que informou que já havia orientado seu cliente para permitir o acesso do perito, e solicitou designação de nova data de diligência, como consta nos autos.

4.3 - Em nova diligência previamente agendada, como solicitou a Advogada do requerido, o mesmo **não estava presente**, assim como não fui atendido por ninguém no imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.4 - Sendo assim, o presente trabalho se dará com base na prévia vistoria tomada nas duas diligências, informações presentes nos autos, juntamente com informações cadastrais e locais.

4.5 - O imóvel avaliando se caracteriza área de terreno, com formato irregular e topografia em alicive com relação ao nível da rua, medindo 162 metros de frente para a Estrada; aproximadamente 70 metros da frente para os fundos do lado esquerdo; aproximadamente 150 metros da frente para os fundos do lado direito, onde segue margeando córrego presente, aproximadamente 160 metros nos fundos totalizando **12.616m²**. Importante destacar que não foram apresentados documentos oficiais que indicam os respectivos marcos e divisas, assim como o requerido também não demonstrou interesse em prestar maiores informações sobre o imóvel.

4.6 - Das edificações, como consta nos autos e foi verificado *in loco*, existem 3 casas simples, sendo a primeira localizada nos fundos (parte alta) do terreno, contendo sala, cozinha, banheiro e dois quartos, varanda e piscina totalizando **100m²**. Na entrada do lado direito existem mais duas casas simples, suas medidas foram captadas através do Google Earth, sendo uma com aproximadamente **40m²** e a outra **60m²**.

4.7 - As edificações não possuem quaisquer documentos que comprovem a sua idade, ou exatidão de medidas. Tomando por base da vistoria *in loco* a idade estimada aparente é de 35 anos, com observação no padrão e estado de conservação.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizada as margens da Estrada Velha do Aguassai, foram verificados imóveis rurais como pequenas chácaras e plantações, destaco que o imóvel avaliando mesmo tendo característica rural, é cadastrado no município como urbano. A via não contempla melhorias como asfalto, guias e sarjetas, tendo apenas iluminação pública e rede elétrica.

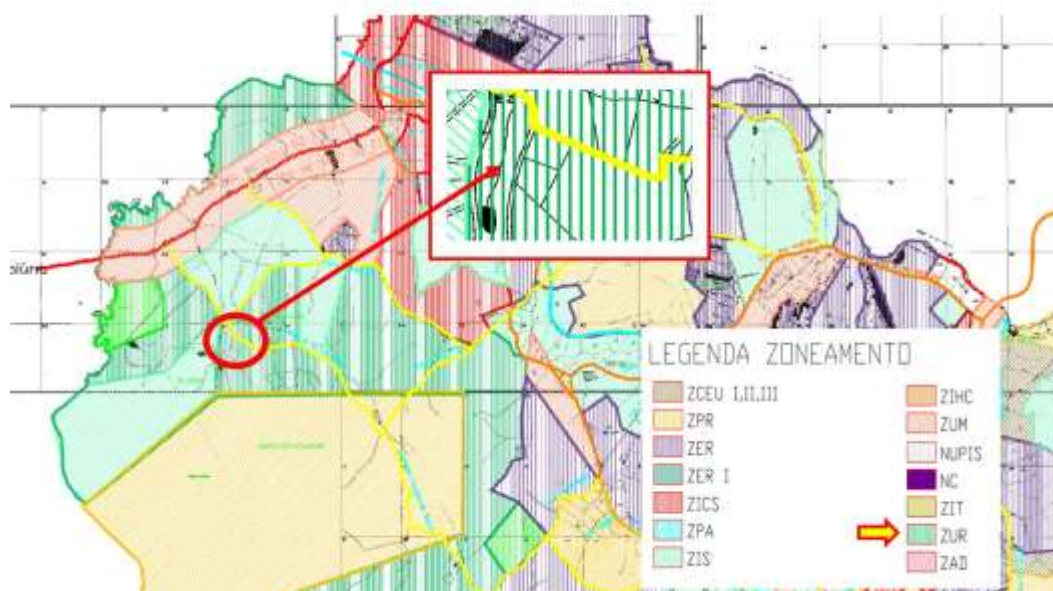
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O bairro do Aguassai assim como seu vizinho Jd. Japão contemplam infraestrutura básica, escolas, creches e comércio local estando próximo da Rodovia Bunjiro Nakao na altura do km 54.

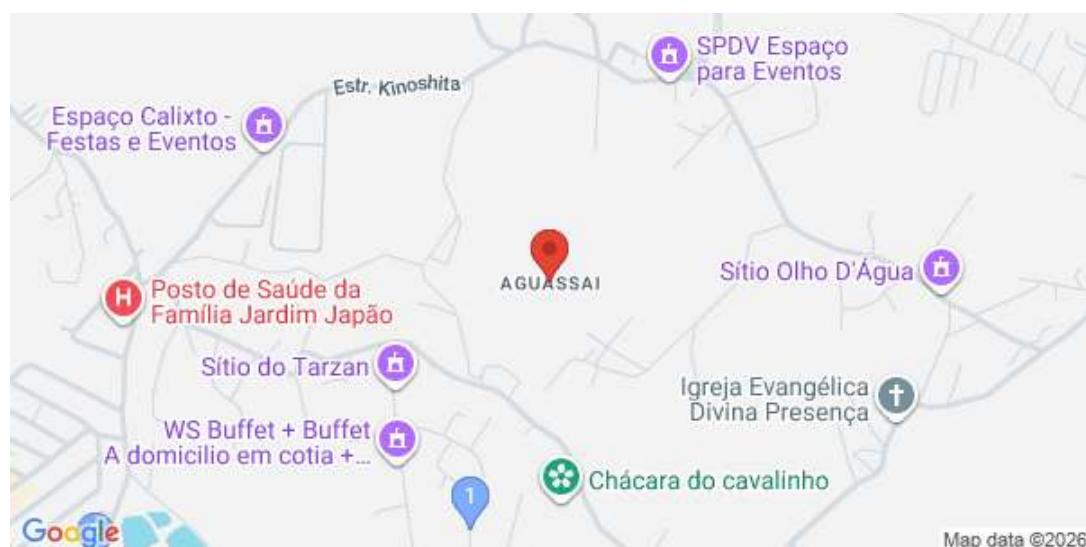
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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 municipal, o imóvel está inserido em zoneamento ZUR (zonas de uso rural).



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 13414-63-17.0001.00.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.031,64
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 85,97
- 8.4 - Valor venal do terreno (12.616,00 m²) R\$ 60.684,91
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 60.684,91



**Secretaria Municipal da
Fazenda e Planejamento**

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

2ª Via.
Login: WEB

Inscrição: 13414.63.17.0001.00.000		Recibo: 2026-IPTU-2960		Data de Emissão: 30/03/2026					
Contribuinte: LUCIA HELENA BOCZKOVSKI FREGONESI DE ASSIS									
End. Imóvel: AGUAS**** Nº S/N 0		LOTE 0		CEP 06***-000 COTIA SP					
Loteamento:		Bairro:		Condomínio:					
End. Entrega: ESTRA***** DO AGUASSAI nº 549/550 CASA 3 JD AGUASSAI CEP 06***-000 COTIA SP									
Situação		Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
3-MEIO QUADRA		0-NORMAL	162,00	1,00	0,00	12.616,00	0,00		
Vir Venal de Terr. (R\$)		Vir Venal Predial (R\$)	Vir Venal Imov/Trib. (R\$)		Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)	Vir Venal de Exces. (R\$)	Vir M. Constr(R\$)	
60.684,91		0,00	60.684,91		7,75	1.031,64	0,00	0,00	
Imposto Territorial (R\$)		Imposto Predial (R\$)	Imposto de Excesso (R\$)		Imposto Incêndio (R\$)	Rr. Parc.	Vir por Parc. (R\$)		
1.031,64		0,00	0,00		0,00	12	85,97		

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 - Testada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 – Acesso de entrada



Foto 05 – Acesso de entrada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 – Entrada de energia



Foto 07 – Casa entrada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 – Casa principal



Foto 09 – Casa principal



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 – Vista piscina



Foto 11 – Vista interna área



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 – Vista testada



Foto 13 – Vista interna



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 – Vista interna



Foto 15 - Testada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - Testada



Foto 17 – Posição das edificações



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 – Vista aérea



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: Batalli Imóveis (www.batelli.imb.br/imovel/terreno-cotia-8-200-m/TE0045-BATE?from=sale)

R₁ – Valor R\$ 675.000,00 – Obs.: De acordo com o vendedor o imóvel é encravado, sem acesso a via pública. com 8200.00 m². Custo por m² R\$ 82,32 (oitenta e dois reais e trinta 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/sitio-cotia-4-quartos-93-890-m/SI0456-PRO?from=sale)

R₂ – Valor R\$ 1.755.000,00 – com 93890.00 m². Custo por m² R\$ 18,69 (dezoito reais e sessenta 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: Xavier Imóveis (www.xavierimoveis.com.br/imo-vel/area-cotia-26-000-m/AR0080-XAVN?from=sale)

R₃ – Valor R\$ 631.800,00 – com 26000.00 m². Custo por m² R\$ 24,30 (vinte e quatro reais e trinta 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: Xavier Imóveis (www.xavierimoveis.com.br/imovel/area-cotia-34-252-m/AR0081-XAVN?from=sale)

R₄ – Valor R\$ 2.250.000,00 – com 34252.00 m². Custo por m² R\$ 65,69 (sessenta e cinco reais e sessenta 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.



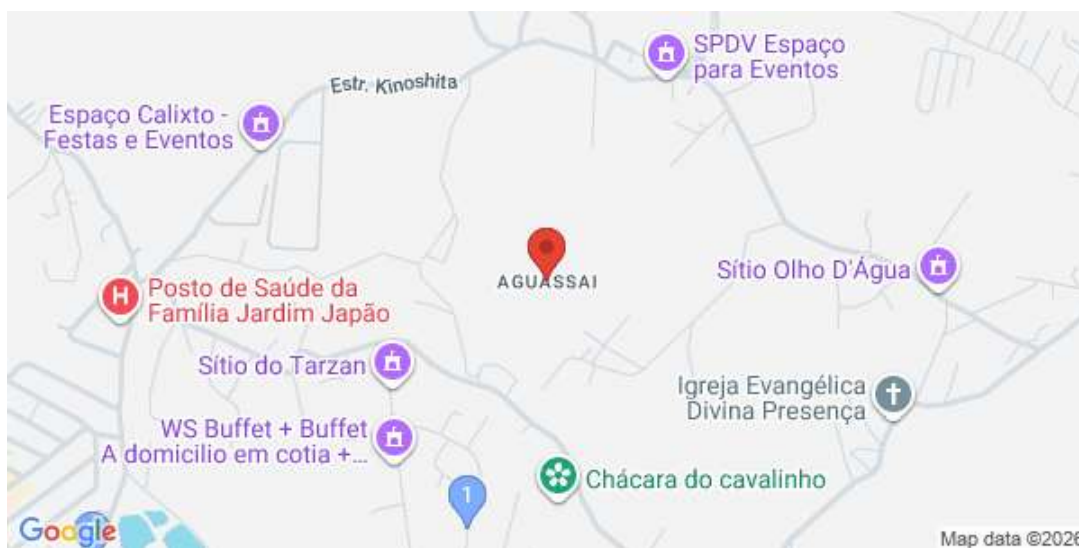
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Chicoli Imóveis (<https://chicoliimoveis.com.br/residencial-lote/terreno-em-o0p>)

R₅ – Valor R\$ 1.080.000,00 – com 37000.00 m². Custo por m² R\$ 29,19 (vinte e nove reais e dezenove 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.



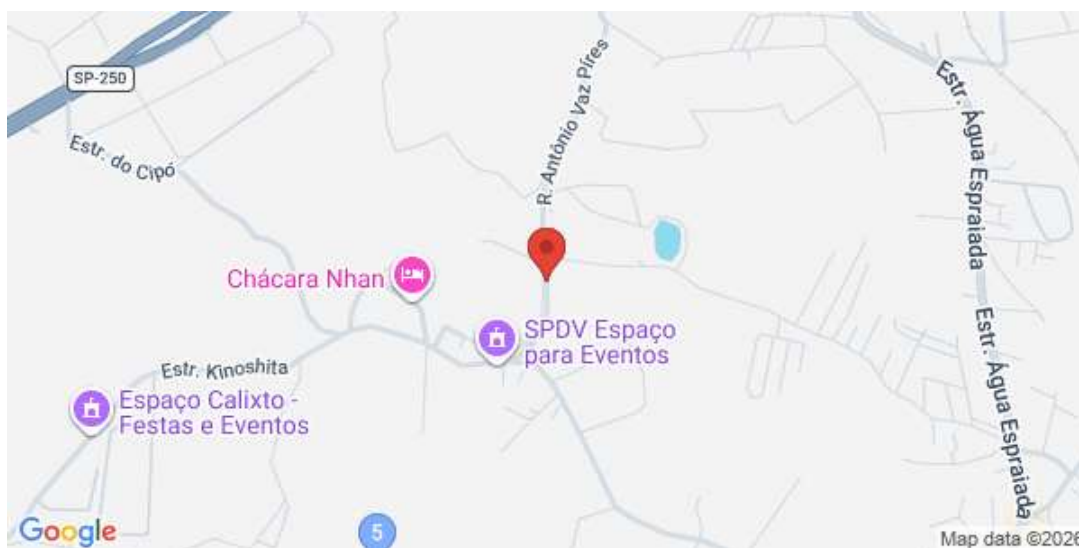
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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-46-668-m/AR1089-PRO)

R₆ – Valor R\$ 1.485.000,00 – com 46668.00 m². Custo por m² R\$ 31,82 (trinta e um 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: Chicoli Imóveis (<https://chicoliimoveis.com.br/residencial-lote/terreno-em-2zl>)

R₇ – Valor R\$ 1.620.000,00 – com 20000.00 m². Custo por m² R\$ 81,00 (oitenta e um 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: Chicoli Imóveis (<https://chicoliimoveis.com.br/residencial-lote/terreno-em-lvq>)

R₈ – Valor R\$ 540.000,00 – com 2500.00 m². Custo por m² R\$ 216,00 (duzentos e dezesseis 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: Chicoli Imóveis (<https://chicoliimoveis.com.br/residencial-lote/terreno-em-sod>)

R₉ – Valor R\$ 720.000,00 – com 4836.00 m². Custo por m² R\$ 148,88 (cento e quarenta e oito reais e oitenta 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). 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 região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico, para apuração 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 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	Preço do m ²
1	R\$ 675.000,00	8.200,00	82,32
2	R\$ 1.755.000,00	93.890,00	18,69
3	R\$ 631.800,00	26.000,00	24,30
4	R\$ 2.250.000,00	34.252,00	65,69
5	R\$ 1.080.000,00	37.000,00	29,19
6	R\$ 1.485.000,00	46.668,00	31,82
7	R\$ 1.620.000,00	20.000,00	81,00
8	R\$ 540.000,00	2.500,00	216,00
9	R\$ 720.000,00	4.836,00	148,88
Média Preço m ²			77,54

VM = R\$ 77,54

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 m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 77,54	12.616,00 m ²	R\$ 978.244,64

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 77,54	12.616,00	R\$ 978.244,64

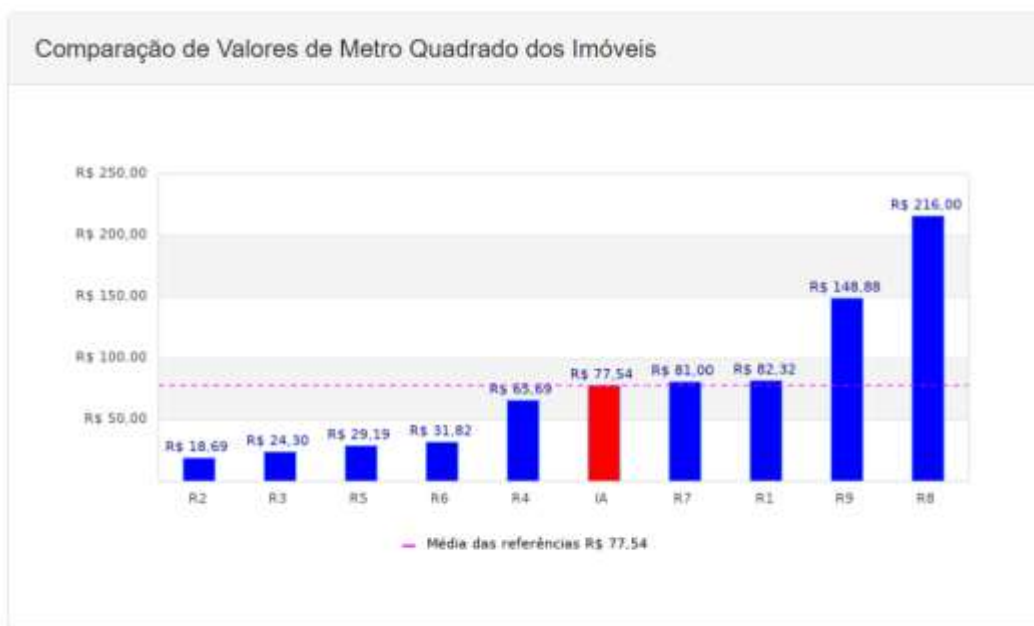
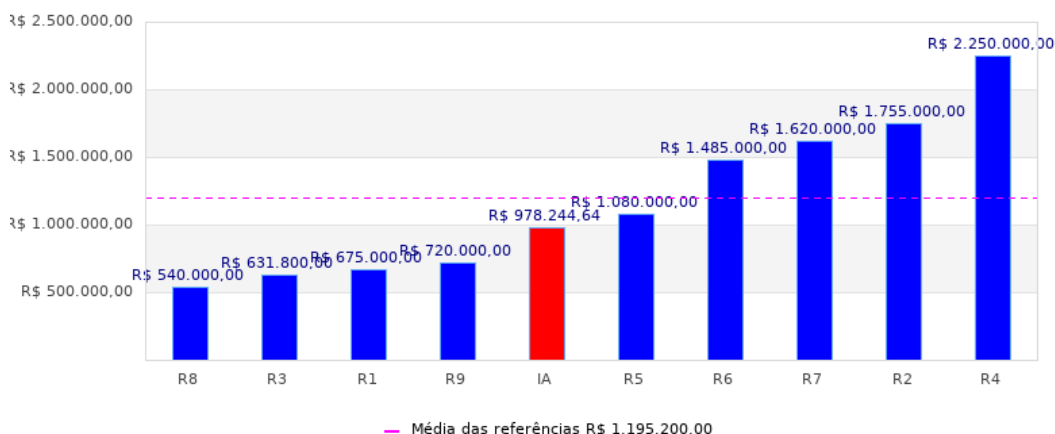
14.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 978.244,64 (Novecentos e setenta e oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e sessenta e quatro 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 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

14.4 - 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 as construções existentes, 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 dos imóveis, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóveis de uso residencial, que não possuem documentação oficial, no que tange a regularização, também não se sabe ao certo sua idade, tendo como base a estimativa aparente de 35 anos. No aspecto que envolve padrão se classifica como residência unifamiliar simples, com a classificação entre reparos simples e importantes.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 35 anos

Vida remanescente do bem: 30 anos

Percentual de vida útil já atingido: 53,85%

Padrão: R1- B

Área construída em m²: $100 + 40 + 60 = 200$

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R\$ 2.094,99 (Ref. mar /2026)

Custo total da edificação pronta: R\$ 418.998,00

Depreciação F – 61%: R\$ 255.588,78

Valor total das edificações atualizado: R\$ 163.409,22

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 “**0,95**” com base no mercado imobiliário da região e da ausência de documentos. 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 das edificações

FC = Fator comercialização

$$VI = (R\$ 978.244,64 + R\$ 163.409,22) \times 0,95$$

$$VI = R\$ 1.084.571,17 \text{ (março/2026)}$$

(Um milhão e oitenta e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e dezessete 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, que o valor de mercado do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 1.084.571,17 (Um milhão e oitenta e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e dezessete centavos).**

16.3 - O Perito 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 para a lide 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, 27 de abril de 2026



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

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

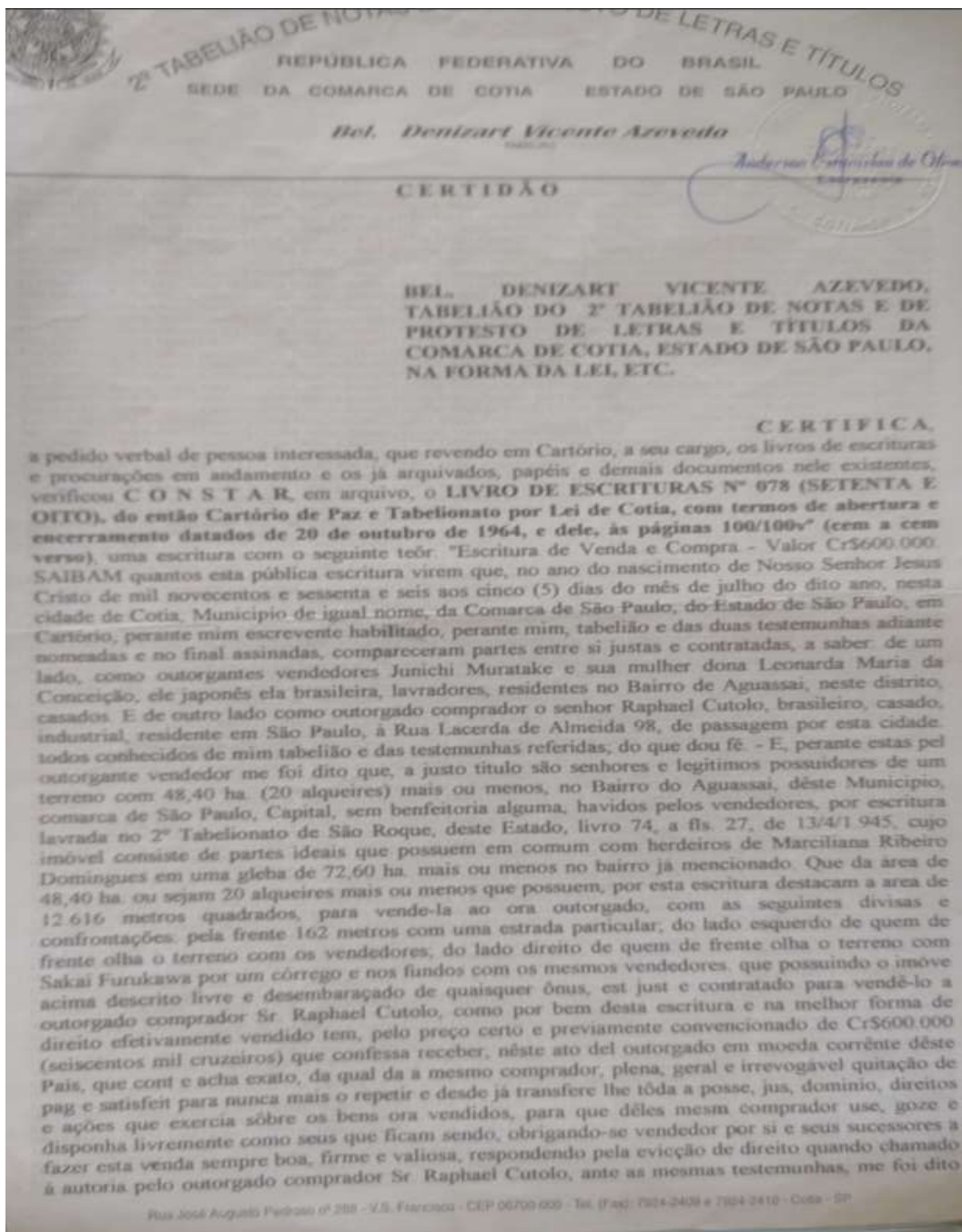
Assistente Técnico – Comarca de Registro

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



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 Certidão de Valor Venal Atualizada				CERTIDÃO Nº 863580/2026	
				Inscrição 13414.63.17.0001.00.000	
Proprietário RAPHAEL CUTOLO			Compromissário LUCIA HELENA BOCZKOVSKI FREGONESI DE ASSIS		
Local AGUASSAI 4/R Nº S/N 0 LOTE 0 CEP 06700-000 COTIA SP					Área Territorial M2 12.616,00
Vlr m2 do Terreno R\$ 7,75	Vlr Venal do Terreno R\$ 60.684,91	Vlr M2 da Construção R\$ 0,00	Vlr Venal Prédio R\$ 0,00	Vlr Venal do Imóvel R\$ 60.684,91	
Revedo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2026 em R\$ 60.684,91 (SESENTA MIL E SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS) CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes. CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias. CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 27 DE ABRIL DE 2026.					
Código de Autenticidade  CVV93D6811BA37C5CEA9E8FA22AE4444366					

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

CERTIDAO NÚMERO 46777/2026

De acordo com a solicitação na data de 27 de Abril de 2026, **CERTIFICAMOS QUE**, revendo os assentamentos existentes nesta Municipalidade referente ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) do **IMÓVEL**, descrito na matrícula **XXXX** um terreno e respectivas acessões, **AGUASSAI 4/R Nº S/N O LOTE O CEP 06700-000 COTIA SP**, do loteamento denominado "**null**", inscrito nesta municipalidade sob o número: **13414.63.17.0001.00.000** Proprietário - LUCIA HELENA BOCZKOVSKI FREGONESI DE ASSIS, está sendo tributado com uma área construída conforme segue:

Exercício	Área Construída
2021	0,00m ²
2022	0,00m ²
2023	0,00m ²
2024	0,00m ²
2025	0,00m ²
2026	0,00m ²

CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes que conste sob a inscrição nº **13414.63.17.0001.00.000**.

CERTIFICAMOS MAIS E FINALMENTE que, à presente certidão tem o prazo de validade de 60 (sessenta) dias.

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, AOS VINTE E SETE DIAS DO MÊS DE ABRIL DE DOIS MIL E VINTE E SEIS.

Código de Autenticidade



CAC8DA776DE501D1C9FDBC8939BB9C8DA0A

Ato Normativo nº 001/2011



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

Global					Mão-de-obra					Material					Administrativo				
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Mês	Variação (%)			Índice	Mês	Variação (%)			Índice	Mês	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses			Ano	12 meses	Ano			12 meses	Ano	12 meses					
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	0,69	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	258,49	-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			
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74			
dez/25	305,58	0,31	4,14	4,14	345,30	0,33	5,17	5,17	262,25	0,25	2,56	2,56	319,85	0,63	6,40	6,40			
jan/26	306,44	0,28	0,28	4,19	345,89	0,17	0,17	5,28	263,46	0,46	0,46	2,55	319,85	0,00	0,00	6,40			
fev/26	306,73	0,09	0,37	4,19	346,12	0,07	0,24	5,35	263,81	0,13	0,59	2,47	319,85	0,00	0,00	6,40			
mar/26	307,03	0,10	0,47	4,17	346,29	0,05	0,29	5,38	264,26	0,17	0,77	2,37	319,85	0,00	0,00	6,40			

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.211,46	56,77
Material	863,47	40,46
Despesas Administrativas	58,98	2,76
Total	2.133,91	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,7%

Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.094,99	0,07	R-1	2.565,89	0,13	R-1	3.108,17	0,14
PP-4	1.957,72	0,13	PP-4	2.388,16	0,07	R-8	2.507,10	0,10
R-8	1.864,25	0,08	R-8	2.133,91	0,10	R-16	2.714,23	0,04
PIS	1.455,84	0,20	R-16	2.074,46	0,10			

(*) 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

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
CAL-8	2.473,35	0,07	CAL-8	2.618,47	0,09
CSL-8	2.131,94	0,04	CSL-8	2.296,17	0,05
CSL-16	2.845,33	0,06	CSL-16	3.001,33	0,04
RPIQ			RPIQ		
	2.279,58	0,21		2.279,58	0,21
GI			GI		
	1.208,24	0,08		1.208,24	0,08

(*) 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

1

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

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 descobrirmos 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 14 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

65 anos ----- 100

35 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que uma casa com 37 anos de construída, já atingiu **53,85%*** 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.