

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 - FEVEREIRO 2023

Foto 01 -



ENDEREÇO

Estrada dos Pereiras – Área 14 Quadra 5º – CEP 06727-000
Jardim San Ressore (Caucaia do Alto) – 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	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	17
15. CONCLUSÃO	18
16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	20
17. ABREVIATURAS	21
18. CURRÍCULO	21
19. ANEXOS.....	23

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: Itaú Unibanco SA - CNPJ: 60.701.190/0001-04
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 17 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 15 de fevereiro de 2023
- 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.
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 150888 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 21866 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 105.734 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Cotia-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, foi possível conhecer o imóvel e seu entorno. Trata-se de terreno de meio de quadra, com formato retangular medindo 10 metros de frente; 25 metros em ambas laterais e 10 metros nos fundos totalizando 250 m². Topografia com leve aclive em relação ao nível da rua.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado as margens da Estrada dos Pereiras, essa que possui grande fluxo de veículos por ser rota para vários bairros da região. Os imóveis vizinhos se constituem como lotes vazios também pois é um local ainda em expansão.

5.2 - Rede de iluminação pública, asfalto, rede de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público fazem parte da infraestrutura da região.

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

6.1 - De acordo com o zoneamento municipal o terreno está em ZIS (zoneamento de interesse social), com a ressalva desta mesma lei de que áreas lindeiras a essa estrada são classificadas e ZUM (Zona de Uso Misto).

6.2 - A região está em uma crescente no sentido de novos imóveis e novos empreendimentos.

8.1 - Cadastro sob nº 13424.14.72.0512.00.000

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 159,36

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 53,12

8.4 - Valor venal do terreno (250,00 m²) R\$ 9.374,27

8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 9.374,24

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 -



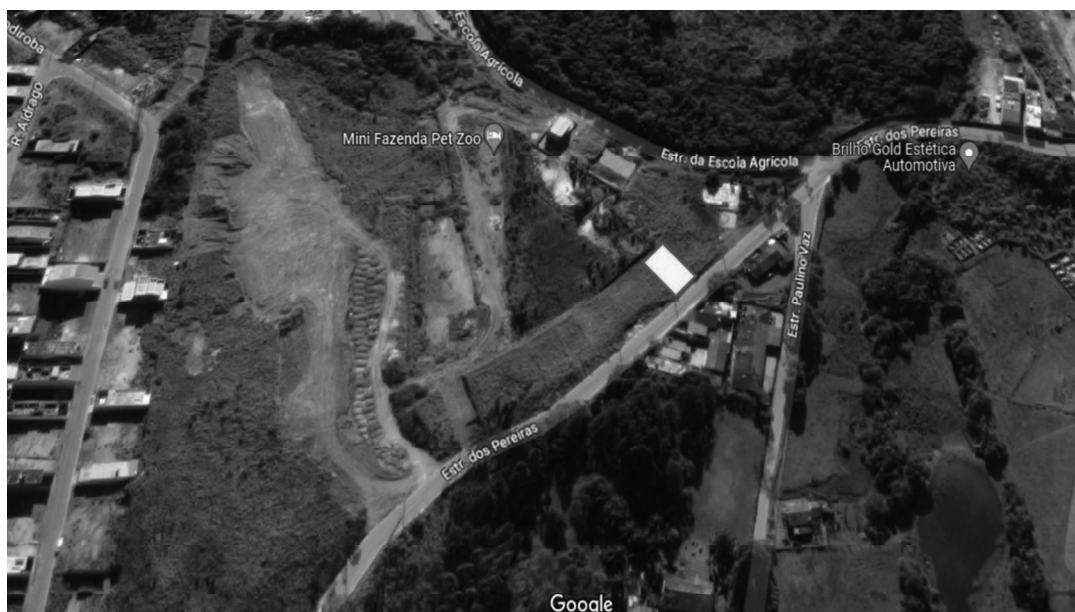
Foto 07 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 -



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: Imobiliária Cotia (www.imobiliariacotia.com.br/imovel/terreno-de-180-m-jardim-vitoria-cotia-a-venda-por-130000/TE0559-COW)

Ref. TE0559

R₁ – Valor R\$ 117.000,00 – com 180,00 m². Custo por m² R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)

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: Imobiliária Cotia (www.imobiliariacotia.com.br/imovel/terreno-de-150-m-residencial-jardim-vitoria-cotia-a-venda-por-150000/TE0686-COW)

Ref. TE0686

R₂ – Valor R\$ 135.000,00 – com 150,00 m². Custo por m² R\$ 900,00 (noventa e cinco mil reais)

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: Imobiliária Boucalt (www.imobiliariaboucalt.com.br/imovel/terreno-de-151-m-residencial-jardim-vitoria-cotia-a-venda-por-130000/TE1822-BOO)

Ref. TE1822

R₃ – Valor R\$ 117.000,00 – com 151,00 m². Custo por m² R\$ 774,83 (setecentos e setenta e quatro reais e oitenta 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: G3I Imobiliária (www.g3i.com.br/imovel/terreno-de-180-m-jardim-vitoria-cotia-a-venda-por-r-153-000/TE1637-G3I)

Ref. TE1637

R₄ – Valor R\$ 137.700,00 – com 180,00 m². Custo por m² R\$ 765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais)

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: Proprietário particular (Sérgio 11 9 7605-5879)

R₅ – Valor R\$ 100.000,00 – com 250,00 m². Custo por m² R\$ 400,00 (quatrocentos reais)



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.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

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.

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\$ 117.000,00	180,00
2	R\$ 135.000,00	150,00
3	R\$ 117.000,00	151,00
4	R\$ 137.700,00	180,00
5	R\$ 100.000,00	250,00
MÉDIA	R\$ 121.340,00	182,20

VM = R\$ 665,97

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 665,97	250.00 m ²	R\$ 166.492,86

14.3 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador pode acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Estrada dos Pereiras - Área 14 Quadra 5º, Município de Cotia – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 665,97	250,00	R\$ 166.492,86

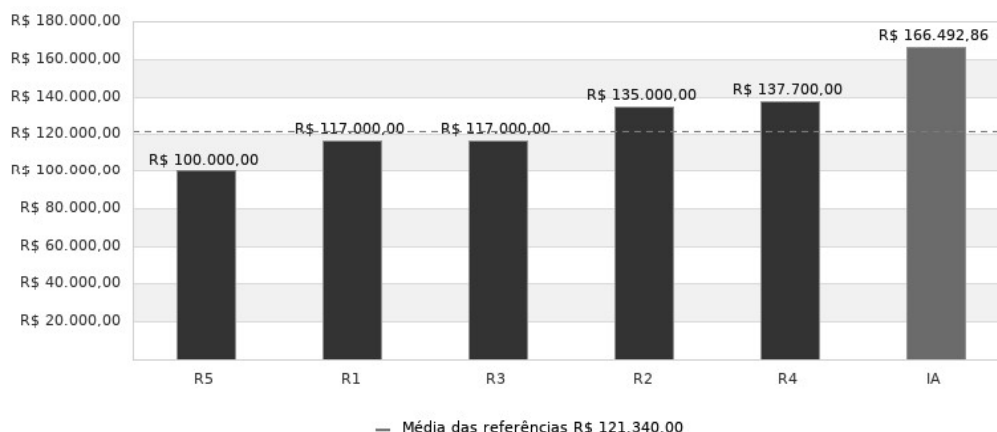
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 166.500,00 (Cento e sessenta e seis mil e quinhentos reais)** em números redondos.

15.2 - 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.

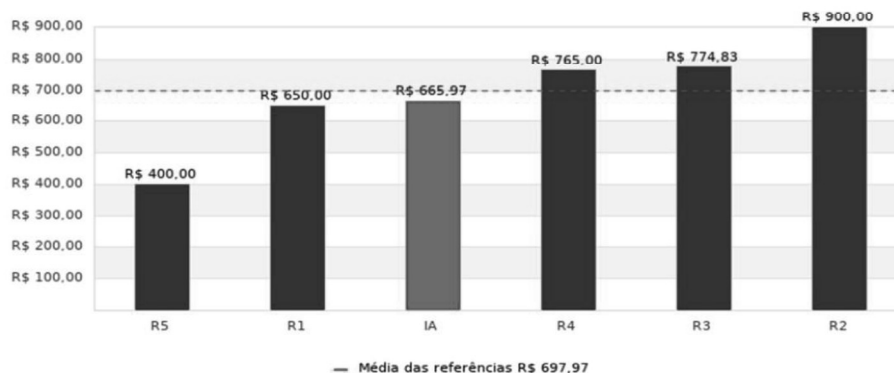
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 22 de fevereiro de 2023



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

17. 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

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

18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888 / CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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)

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

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. ANEXOS



PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

Inscrição: 13424.14.72.0512.00.000		Recibo: 2023-IPTU-77650		Data de Emissão: 17/02/2023	
Contribuinte: LEANDRO SBRISSA					
End. Imóvel: DOS PEREIRAS		PEREIRAS LOTE AREA 14 QUADRA 5ª QUINHÃO CEP 06727-000 COTIA SP			
Loteamento:		Bairro: PEREIRAS		2ª Via.	
End. Entrega: ALAMEDA BEIJA FLOR nº 282 ALDEIA DA SERRA CEP 06428-200 BARUERI SP					

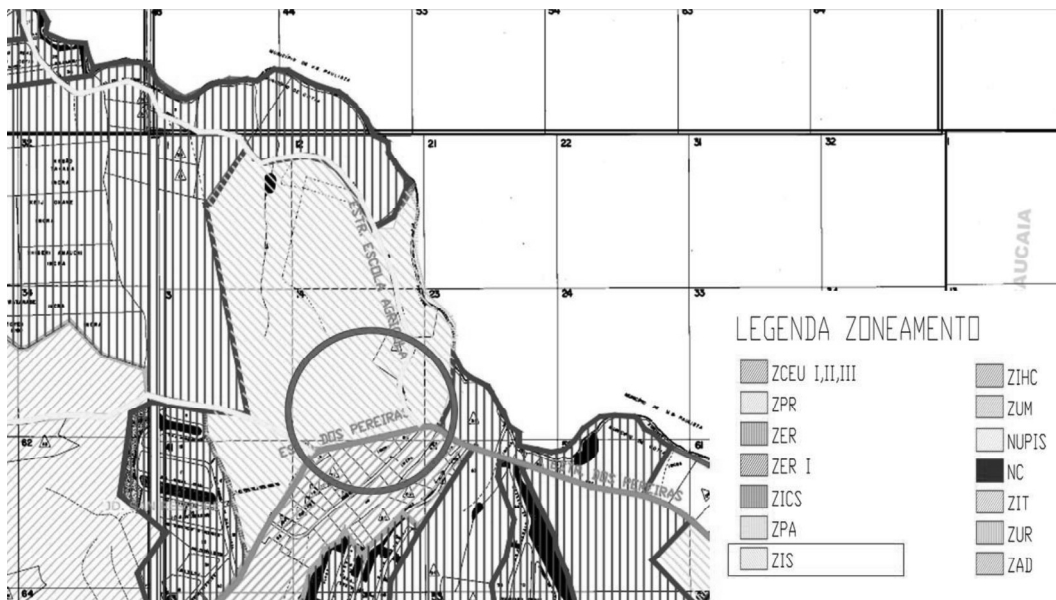
Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	10,00	1,00	0,00	250,00	0,00		
Vir Venal do Terr. (R\$)	Vir Venal Prédio (R\$)	Vir Venal Imov/Trib. (R\$)	Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)	Vir Venal do Exces. (R\$)	Vir M. Constr(R\$)		
9.374,27	0,00	9.374,27	34,23	159,36	0,00	0,00		
Imposto Territorial (R\$)	Imposto Predial (R\$)	Imposto de Excesso (R\$)	Imposto Incêndio (R\$)	Nr. Parc.	Vir por Parc. (R\$)			
159,36	0,00	0,00	0,00	3	53,12			

1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;

2 - Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2023;

3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;

4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - CIT

CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIA

CERTIDÃO POSITIVA Nº. 80702/2022

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

Inscrição Imobiliária:	13424.14.72.0512.00.000
Proprietário:	LEANDRO SBRISSA
Local do Imóvel:	DOS PEREIRAS PEREIRAS LOTE AREA 14 QUADRA 5º QUINHÃO CEP
Lote:	AREA 14 Quadra: 5º QUINHÃO

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

Prefeitura do Município de Cotia, 19 de Dezembro de 2022.

Código de Autenticidade



CIP9729A7729CB246A8DD889E5F70CB7607

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





Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 166.500,00	
Indexador	INPC-IBGE	
Metodologia	Critério mês cheio.	
Período da correção	Fevereiro/2023 a Maio/2025	

Valores Calculados

Fator de correção	820 dias	1,108441
Percentual correspondente	820 dias	10,844105 %
Valor em 01/05/2025	=	R\$ 184.555,43

[Fechar](#) [Imprimir](#)

