

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua Itália nº 133, Bairro Nosso Teto na cidade de Cerquilha/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de VENDA de mercado do imóvel.

Processo Digital: 0005913-28.2009.8.26.0137

Avaliador: Selma Renata Flora – CRECI/SP 117.446-F – CNAI 44.872



Fachada do imóvel avaliando

01. FINALIDADE

A finalidade deste Parecer Técnico é determinar o valor de mercado para VENDA do prédio residencial situado à Rua Itália nº 133, Bairro Nosso Teto na cidade de Cerquilha/SP, de propriedade de Luiz Otávio Pilon de Mello Mattos, imóvel este melhor descrito na matrícula nº 8.520 do CRI de Cerquilha/SP e cadastrado na Prefeitura Municipal da cidade de Ceruilha/SP sob nº 5.31.79.00083-01.

02. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

03. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado **in loco** por esta subscritora, com visita realizada somente na área externa, em **03 de dezembro de 2025**, por volta das **15h**, ocasião em que foi analisado o **estado geral de conservação**, eventuais **avarias, benfeitorias**, bem como as condições da **vizinhança** e sua **localização**.

04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

PRÉDIO RESIDENCIAL feito de tijolos e telha de barro, medindo 74,80 metros quadrados de área construída, imóvel edificado em um terreno plano medindo 210,00 metros quadrados.

04.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

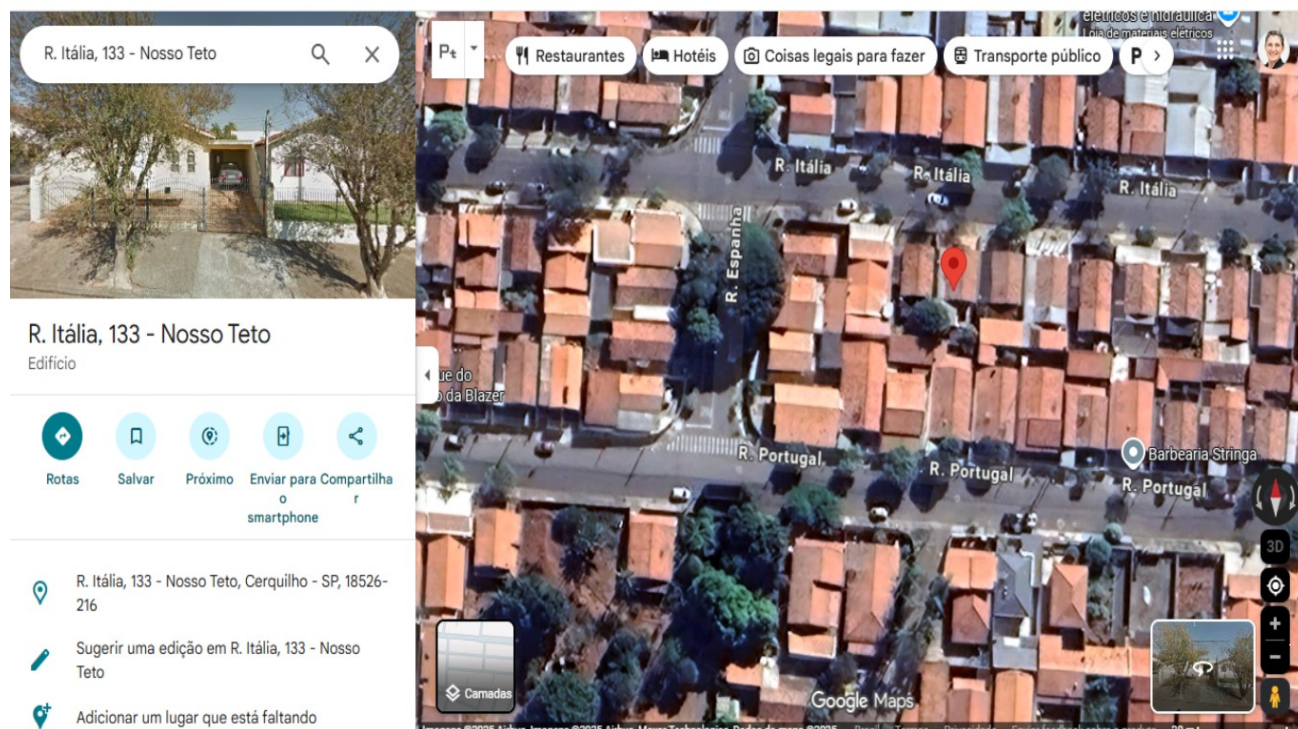


- Casa com acabamento simples, necessitando de reparos e adequações, localizadas em bairro predominantemente residencial composto por casas populares no entorno. Imóvel com características compatíveis com o padrão construtivo da região, indicado para fins de moradia.



- Constata-se a existência de rachaduras visíveis na estrutura do imóvel, bem como manchas nas paredes que indicam presença de umidade, demandando avaliação técnica e reparos. O fundo do imóvel encontra-se sem edificações, sendo área livre, sem construção.

05. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



06. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis.

07. PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 04 (quatro) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

07.01 - R1 – Imóvel Referencial 01

Scudeler

Comprar Alugar Área do Cliente Conheça Cerquillo A Imobiliária Contato

Fotos (13)

Valor do imóvel: **R\$ 310.000,00**

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.

Compartilhar imóvel

Deixe sua mensagem

2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga 100,40 m² Área Construída

CASA COM 2 DORMITÓRIOS V1869

Nossso Teto - Cerquillo - SP

07.02 - R2 – Imóvel Referencial 02

Scudeler

Comprar Alugar Área do Cliente Conheça Cerquillo A Imobiliária Contato

Fotos (21)

Valor do imóvel: **R\$ 340.000,00**

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.

Compartilhar imóvel

Deixe sua mensagem

3 Dormitórios 1 Banheiro 2 Vagas 75,10 m² Área Construída

CASA COM 3 DORMITÓRIOS V1643

Nova Cerquillo - Cerquillo - SP

07.03 - R3 – Imóvel Referencial 03

Código CA0040

Compartilhe

Casa à Venda com 2 quartos, 1 banheiro, 2 vagas e

Cômodos e espaços

- 2 Quartos**
Total de dormitórios, incluindo os suítes
- 1 Sala**
Considere-se todos os tipos de sala
- 1 Banheiro**
Inclui banheiros, banheiros, suítes e dormi suítes
- 2 Vagas de garagem**
Deixa o seguro do carro mais barato

Dimensões e metragens

- 204.00 m² área construída**
É a soma da área total de todos os pavimentos
- 113.92 m² área total**
Área total do terreno onde o imóvel está localizado

Comprar **R\$ 330.000**

Converse por Whatsapp

Ligamos para você

Quero mais informações

Talita Imóveis
CRECI 033763-J

07.04 – R4 – Imóvel Referencial 04

Código CA0065

Compartilhe

Casa em Nova Cerquilha, Cerquilha-SP por R\$ 330.000

Cômodos e espaços

- 3 Quartos**
Total de dormitórios, incluindo os suítes
- 1 Banheiro**
Inclui banheiros, banheiros, suítes e dormi suítes
- 4 Vagas de garagem**
Deixa o seguro do carro mais barato

Dimensões e metragens

- 150.70 m² área construída**
É a soma da área total de todos os pavimentos
- 200.00 m² área total**
Área total do terreno onde o imóvel está localizado

Comprar **R\$ 330.000**

Converse por Whatsapp

Ligamos para você

Quero mais informações

Talita Imóveis
CRECI 033763-J

PLANILHA DEMONSTRATIVA:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL	TERRENO	CONSTRUÇÃO	VALOR	CUSTO M ²
R01	200	100,4	R\$ 310.000,00	R\$ 3.087,65
R02	260	75,1	R\$ 340.000,00	R\$ 4.527,30
R03	204	113,92	R\$ 330.000,00	R\$ 2.896,77
R04	200	150,7	R\$ 330.000,00	R\$ 2.189,78
TOTAL	864	440,12	R\$ 1.310.000,00	R\$ 12.701,50
Avaliando	210	74,8	R\$ 237.517,99	R\$ 3.175,37
				média valor m²

08. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e aplicado as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuação específica do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 237.517,99

(duzentos e trinta e sete mil, quinhentos e dezessete reais e noventa e nove centavos)

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre o mínimo de R\$ 225.642,10 (duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e quarente e dois reais e dez centavos) e o máximo de R\$ 249.393,90 (duzentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e três reais e noventa centavos) devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar esse trabalho me coloco à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

SELMA RENATA FLORA

CRECI/SP 117.446-F

CNAI 44.872

Cerquilha/SP 04 de Dezembro de 2025.

ANEXO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 21920/2025

Prefeitura Municipal de Cerquillo
Rua Engº Urbano Pádua de Araújo, 28 – Centro – Cerquillo - SP
CNPJ 46.634.614/0001-26 – Fone: (15) 3384-2994
SECRETARIA DE FINANÇAS
Diretoria de Tributação

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 21920 / 2025

Certificamos, que revendo os arquivos desta Prefeitura destinados aos lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal para o exercício de **2025** relativo ao imóvel abaixo descrito:

Cadastro: 1694
Inscrição Cadastral: 5.31.79.00083.01
Contribuinte: LUIZ OTAVIO PILON DE MELLO MATTOS
Endereço do Imóvel: Rua ITALIA 133
Complemento:
Andar: Apto.:
Bairro: NOSSO TETO
Loteamento: NOSSO TETO
Quadra: 001 Lote: 22

Área do Terreno (m²): **210.0000**
Área Construída (m²): **74.8000**

Valor Venal do Terreno: **24.029,41**
Valor Venal da Construção: **67.719,67**
Valor Venal do Imóvel: **91.749,08**

Validade desta Certidão: 30 (trinta) dias a partir da data de emissão.

CERQUILHO, 4 de Dezembro de 2025

A veracidade desta certidão está condicionada a verificação de sua cópia original na Internet no endereço <https://servicosonline.gcaspp.com/pmcerquillo>

ALDKAA-021920/2025
2025-12-04T09:10:58.483

Ressalva-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos e período desta certidão,

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer



* **Selma Renata Flora**, brasileira, divorciada, nascida em Cerquilha/SP, portadora do CPF nº 250.137.978-02 e do RG nº 27.534.626-2-SSP/SP, nascida em 06 de maio de 1977 (48 anos).

- Qualificação: Corretora de Imóveis – CRECI/SP 117.446-F – 2ª Região e CNAI 44.872
- Endereço Comercial: Rua Antônio Silvio Cunha Bueno nº 159
- Bairro/Cidade: Centro – Cerquilha/SP - Telefone: (15) 99703-5948
- E-mail: selmarflora@gmail.com

* **Habilidades Profissionais:**

- Experiência na área imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2012, Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2013, Perito Judicial desde 2022, Registrada no Cadastro de Avaliadores Imobiliários desde 2023.

* **Formação Acadêmica**

- Ciências Contábeis – formação em 2000.

* **Selo Certificador Digital nº 118833**

	CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
---	--

Dados da Declaração:

Número da Declaração: 118833
Data da Declaração: 4 de Dezembro de 2025
Avaliação Judicial. Processo nº 00059132820098260137, Vara Cível, Comarca: CERQUILHO - SP
Nome do Corretor/Avaliador: SELMA RENATA FLORA ([Visualizar Dados do Corretor](#))
CRECI nº 117446 - 2ª Região - São Paulo