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 2026

Foto 01 -



ENDEREÇO

Av. Canadá, 540 – Lote 32 B – CEP 07835-000
Parque Montreal – Franco da Rocha – SP

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 6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 26
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 26
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 27
14. CÁLCULO DO TERRENO 29
15. DAS EDIFICAÇÕES 31
16. CONCLUSÃO 32
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR 33
18. ABREVIATURAS 34
19. CURRÍCULO 37
20. ANEXOS 37

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

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: ABC I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios ABC I FIDC - CNPJ: 45.880.936/0001-92

1.2 - Data da referência da pesquisa: 27 de fevereiro de 2026

1.3 - Data da vistoria: 13 de fevereiro 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 de matrícula **78.109** descrito no termo de penhora nos autos do processo **1006357-42.2022.8.26.0152.**

1.6 - Categoria do IA: Residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 30 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.

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 Laudo Pericial 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 Laudo Pericial, está devidamente registrado na matrícula **78.109** junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos do processo, foi possível conhecer o imóvel sob as seguintes condições: Não estiveram presentes os representantes de qualquer uma das partes, e quem me atendeu no endereço do imóvel foi a Sra. Larissa, que reside no imóvel na condição de inquílina, ressalto que esta não faz parte do processo e tampouco tinha conhecimento do teor da vistoria, somente após tomar conhecimento autorizou a entrada.

4.2 - O imóvel se descreve como terreno de meio de quadra, com formato retangular e topografia plana, medindo 6,55 metros de frente, 23,40 metros do lado direito, 24,02 metros do lado esquerdo e 6,58 metros nos fundos totalizando **155,35m²**.

4.3 - Das edificações foi verificado a existência de residência unifamiliar nos fundos do lote, importante destacar que não foram apresentados quaisquer documentos em relação a construção, sendo assim as informações sob metragem e idade foram apuradas in loco, onde se descreve com hall de entrada, área de serviços, cozinha, sala, banheiro e dormitório, totalizando **67m²** com idade aparente e estimada de 30 anos.

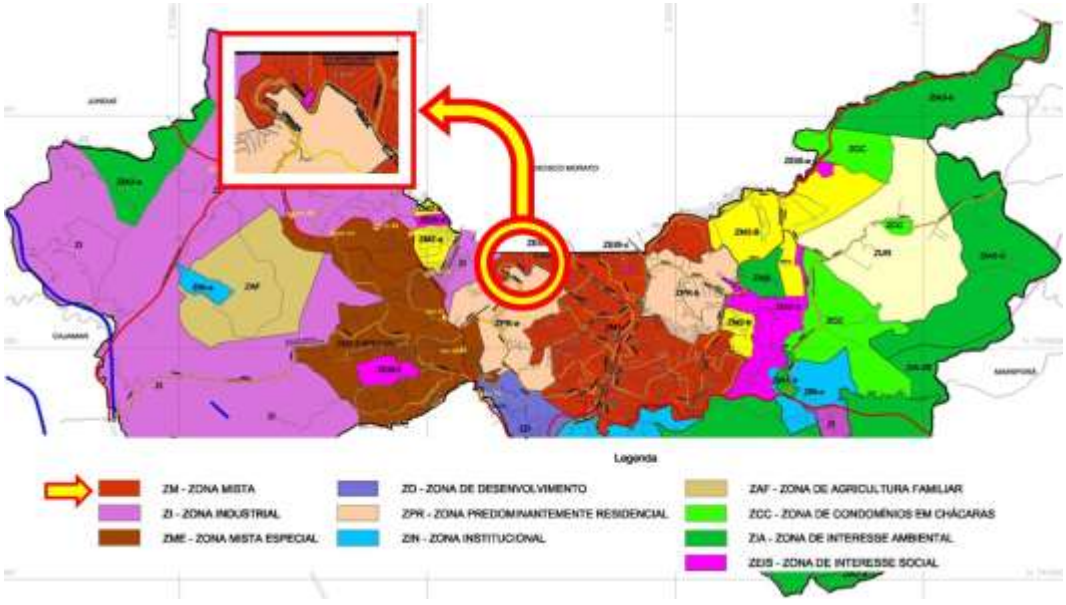
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em avenida de grande movimento no bairro, onde conta com asfalto, rede de água, esgoto, iluminação pública e coleta de lixo a título de infraestrutura básica.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região do Parque Montreal é caracterizada por ser predominante residencial, onde foi verificado diversas novas construções residenciais, tendo infraestrutura básica presente, além de serviço de transporte público e a presença de creches.

6.2 - De acordo com o plano diretor municipal a região está inserida em zoneamento ZM (zona mista).



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA





8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 074-131-41-74-0079-000-00

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 727,08

8.3 - Valor venal do terreno R$ 25.938,79

8.4 - Valor venal da construção R$ 48.102,25

8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 74.041,04

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



Foto 04 -



Foto 05 -



Foto 06 -



Foto 07 -



Foto 08 -



Foto 09 -



Foto 10 -

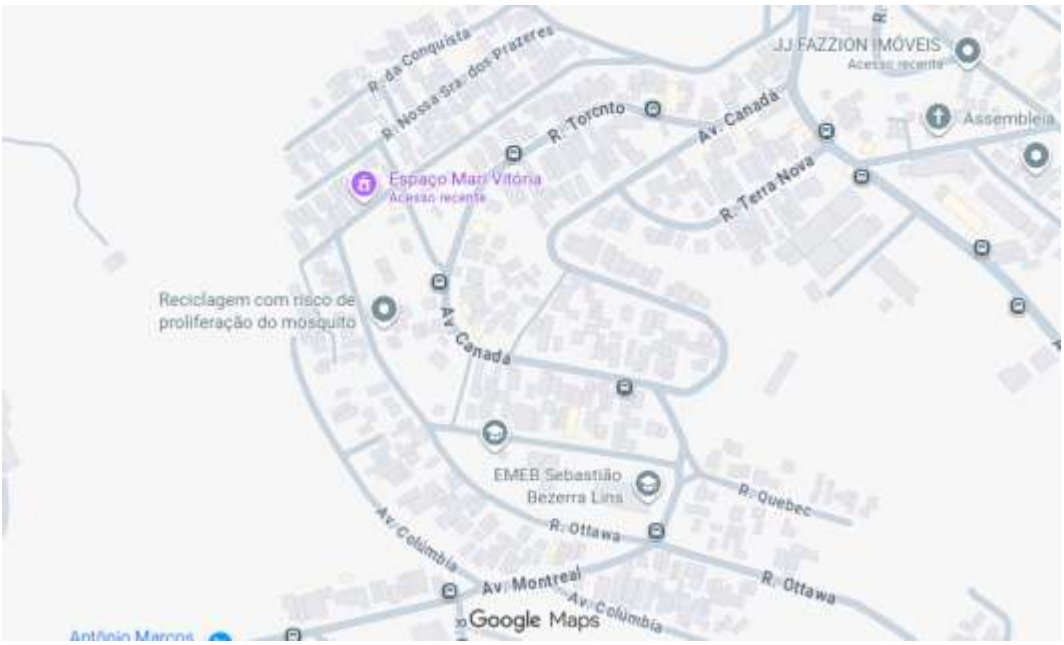


10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Casa Bellu Imóveis (https://casabellu.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-250m2-parque-montreal-franco-da-rocha-sp-id-1863)

R_1 – Valor R$ 162.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R$ 648,00 (seiscentos e quarenta e oito reais)

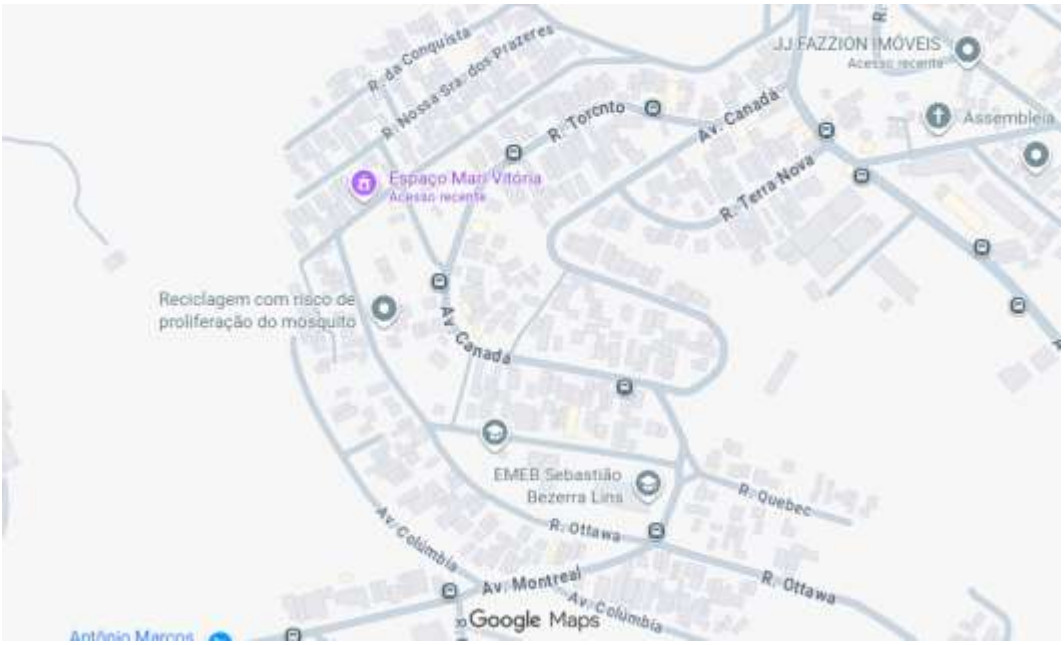
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Casa Bellu Imóveis (https://casabellu.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-250m2-parque-montreal-franco-da-rocha-sp-id-1237)

R_2 – Valor R$ 108.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R$ 432,00 (quatrocentos e trinta e dois reais)

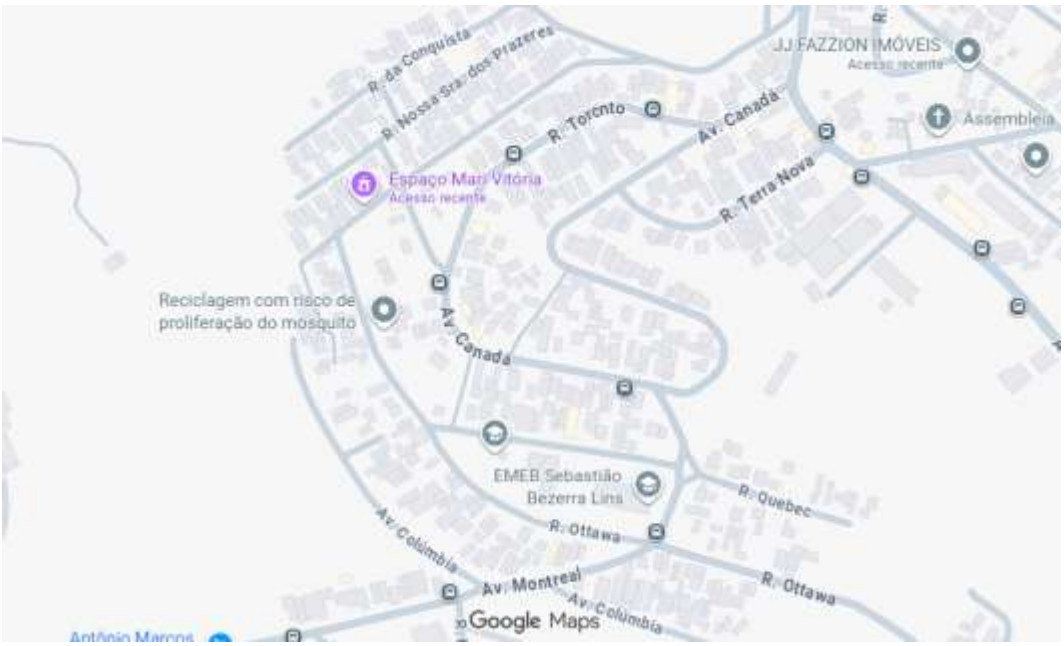
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Rva Imóveis (www.rvaimoveis.com.br/imovel/terreno-franco-da-rocha-290-m/TE0080-RVAE)

R_3 – Valor R$ 108.000,00 – com 290.00 m². Custo por m² R$ 372,41 (trezentos e setenta e dois reais e quarenta e um centavos)

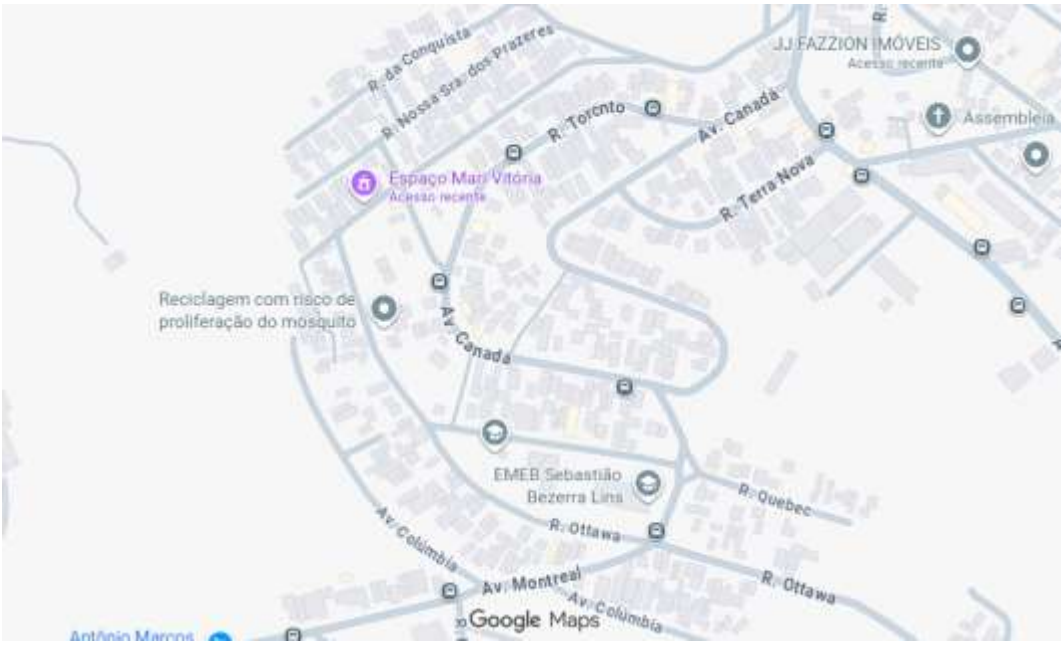
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Habi Franco Imóveis (https://habi-franco.com.br/comprar/sp/franco-da-rocha/parque-montreal/terreno/77681591)

R_4 – Valor R$ 450.000,00 – com 300.00 m². Custo por m² R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)

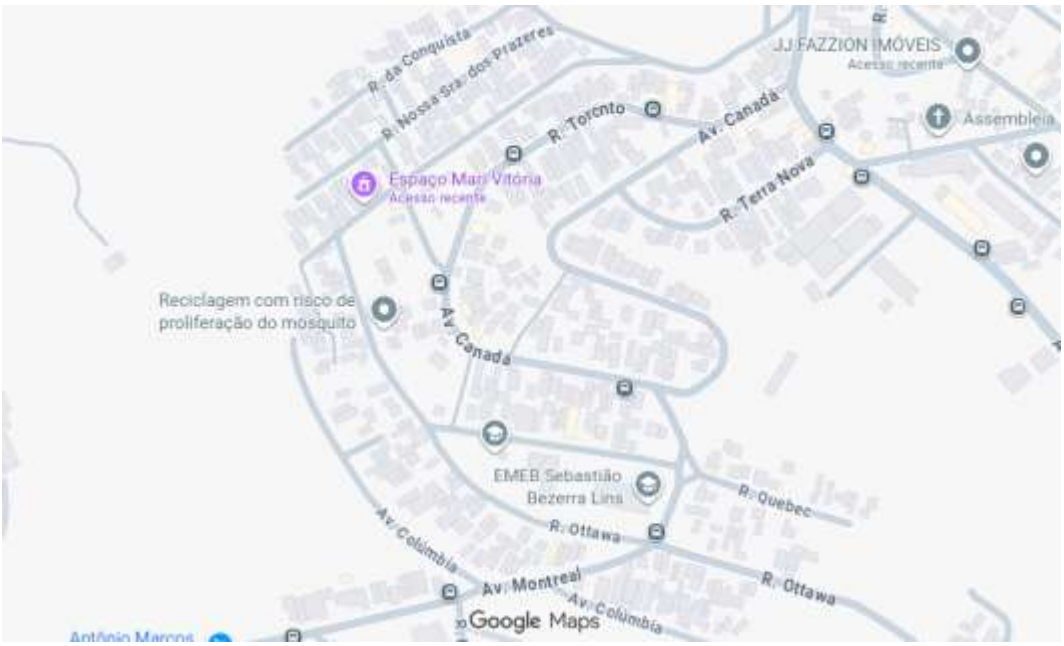
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Franco Nunes (https://imob-franco.com.br/terreno-em-parque-montreal-franco-da-rocha)

R_5 – Valor R$ 153.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R$ 612,00 (seiscentos e doze reais)

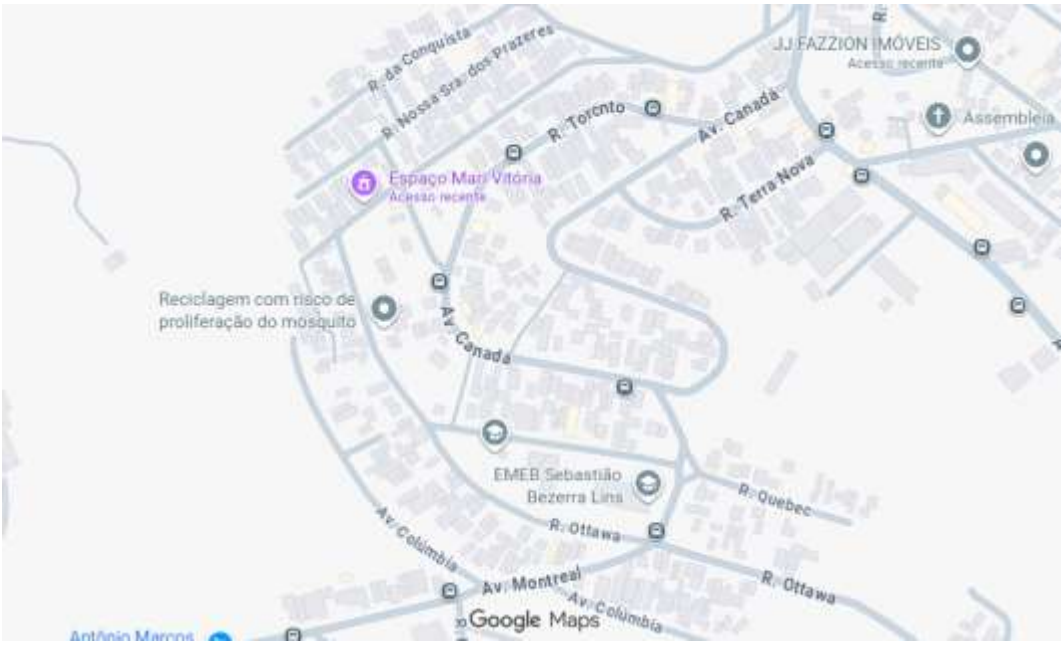
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Joice Fazzion Imóveis (www.joicefazzion.com.br/imovel/4023599/terreno-venda-franco-da-rocha-sp-parque-montreal)

R_6 – Valor R$ 85.500,00 – com 125.00 m². Custo por m² R$ 684,00 (seiscentos e oitenta e quatro reais)

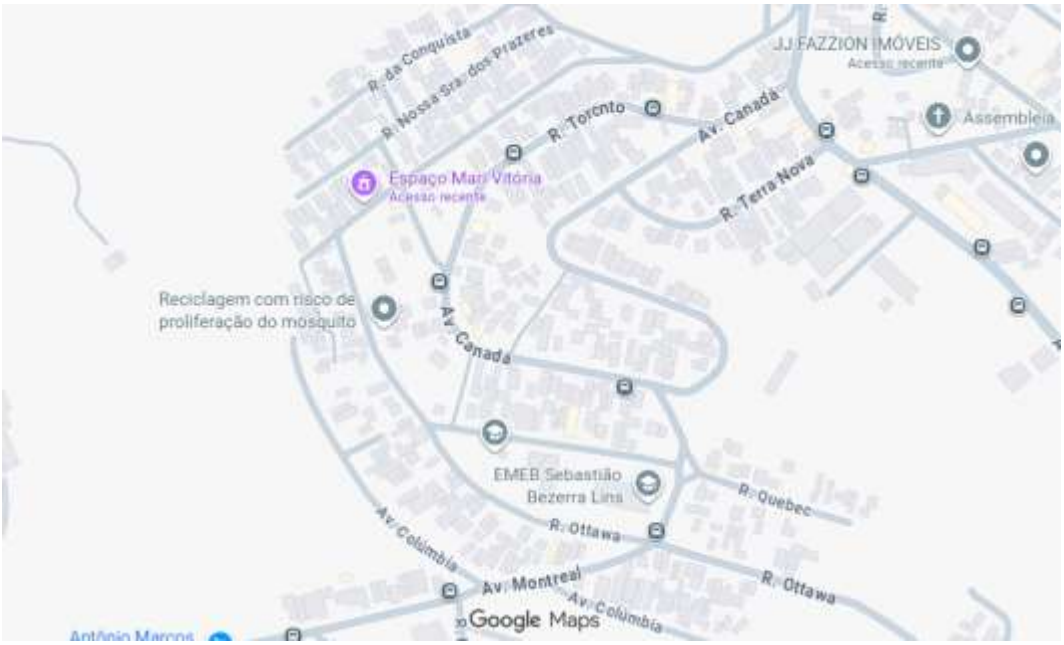
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Olinda (www.imobiliariao-linda.com.br/imovel/1487171/terreno-venda-franco-da-rocha-sp-parque-montreal)

R_7 – Valor R$ 81.000,00 – com 250.00 m². Custo por m² R$ 324,00 (trezentos e vinte e quatro reais)

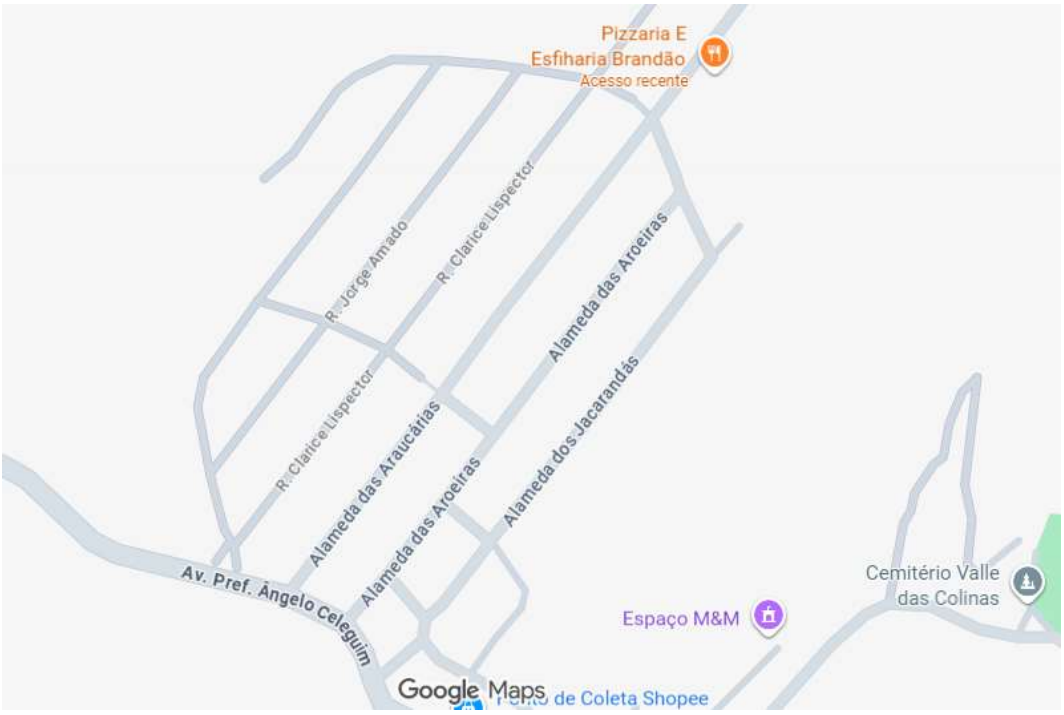
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: São Marcos imóveis (https://saomarcosimoveis.com.br/properties/otimo-lote-no-portal-das-alamedas-fco-da-rocha-ref-401/)

R_8 – Valor R$ 135.000,00 – com 142.00 m². Custo por m² R$ 950,70 (novecentos e cinquenta reais e setenta centavos)

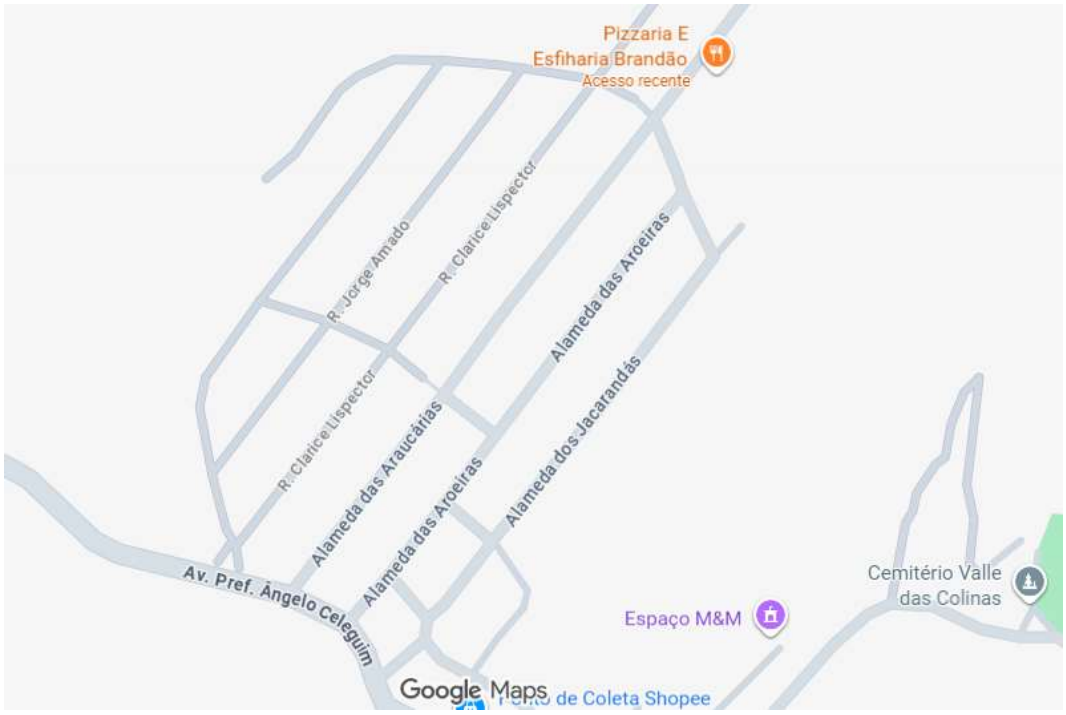
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: São Marcos imóveis (https://saomarcosimoveis.com.br/properties/otimo-terreno-no-portal-das-alamedas-fco-da-rocha-sp-ref-398/)

R_9 – Valor R$ 144.000,00 – com 130.00 m². Custo por m² R$ 1.107,69 (um mil cento e sete reais e sessenta e nove centavos)

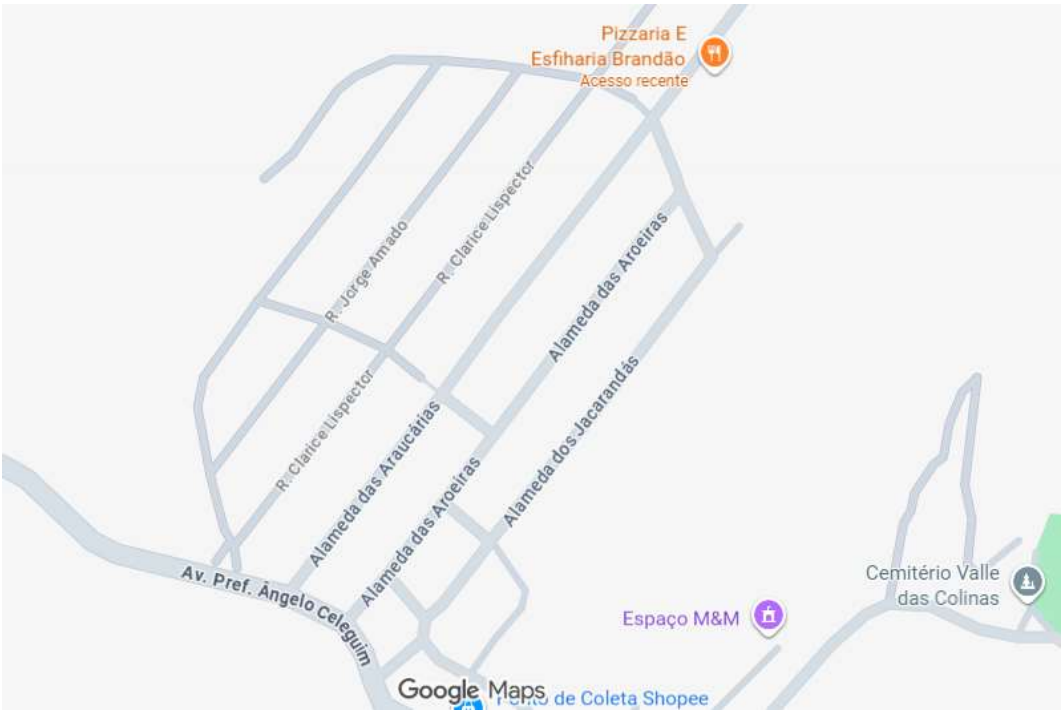
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: São Camilo Imóveis (https://saomarcosimoveis.com.br/properties/otimo-terreno-portal-das-alamedas-franco-da-rocha-ref-209/)

R_{10} – Valor R$ 153.000,00 – com 126.00 m². Custo por m² R$ 1.214,29 (um mil duzentos e quatorze reais e vinte e nove centavos)

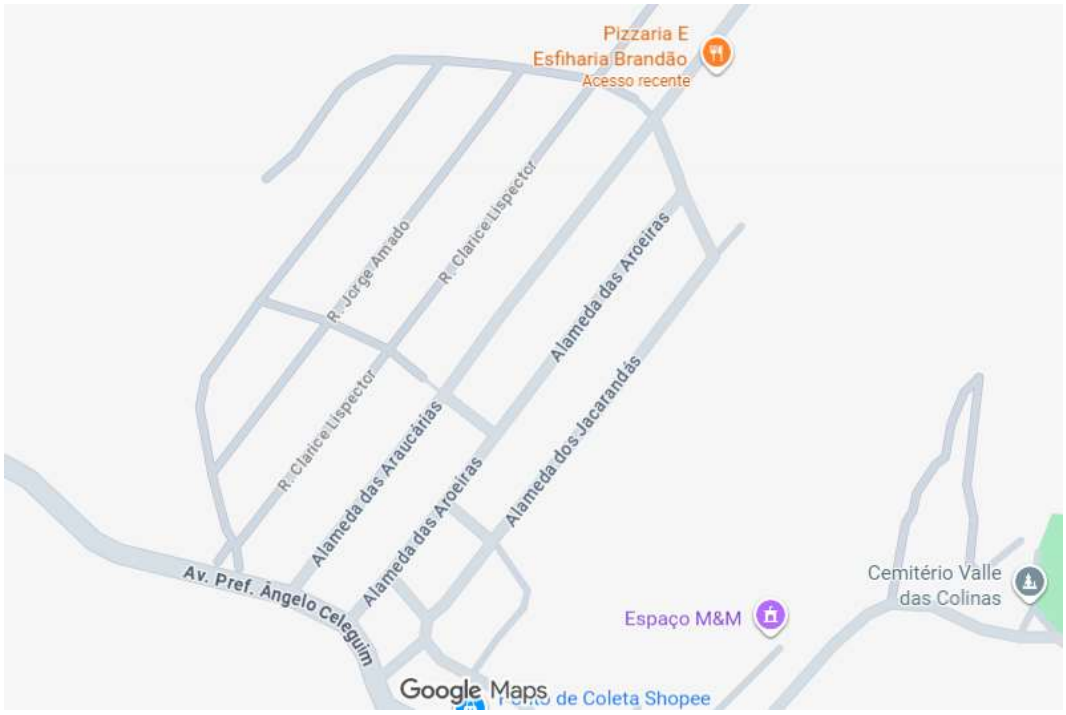
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Valente Imóveis (https://valenteimoveiscaieiras.com.br/comprar/sp/franco-da-rocha/portal-das-alamedas/terreno/69254337)

R_{11} – Valor R$ 135.000,00 – com 168.00 m². Custo por m² R$ 803,57 (oitocentos e três reais e cinquenta e sete centavos)

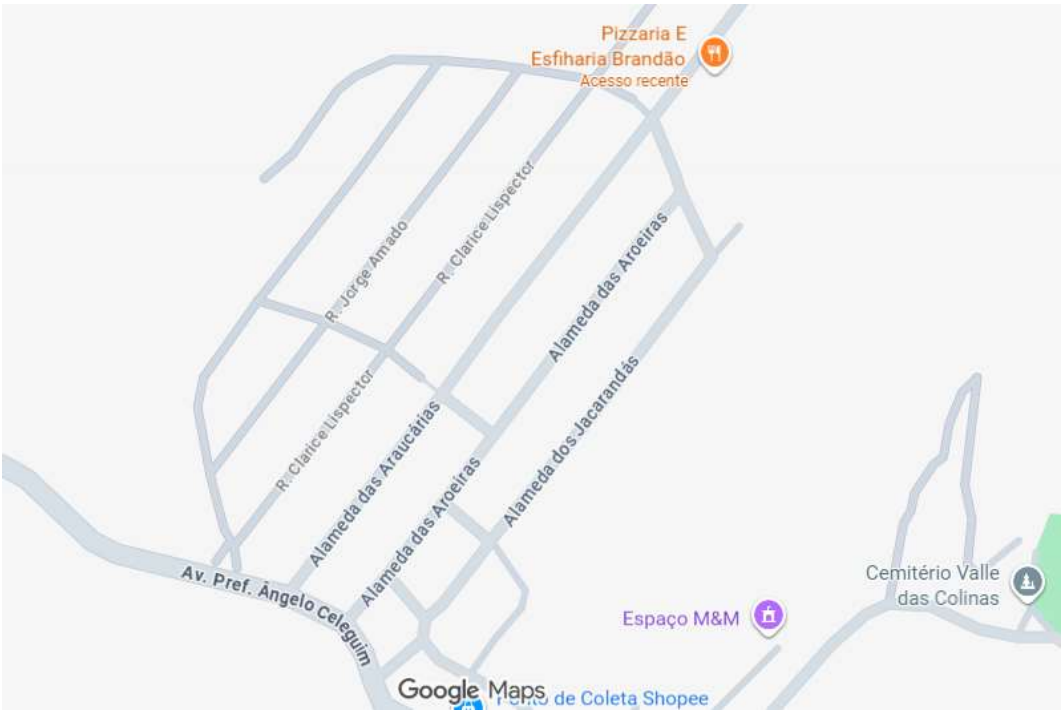
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Bem Me Quer Imóveis (www.bemmequerimoveis.com.br/imovel/terreno-franco-da-rocha-270-m/TE0209-APT)

R_{12} – Valor R$ 144.000,00 – com 270.00 m². Custo por m² R$ 533,33 (quinhentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

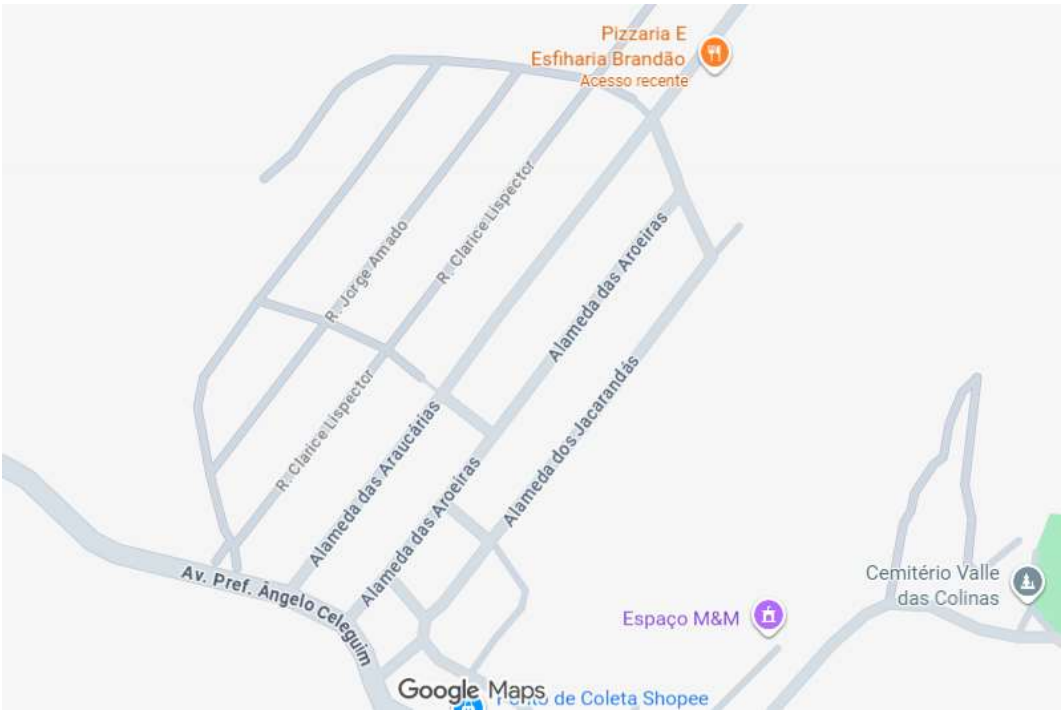
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Ferreira Mello Imóveis (www.ferreiramelloimoveis.com.br/imovel/terreno-franco-da-rocha-151-m/TE0237-FETD)

R_{13} – Valor R$ 135.000,00 – com 151.00 m². Custo por m² R$ 894,04 (oitocentos e noventa e quatro reais e quatro centavos)

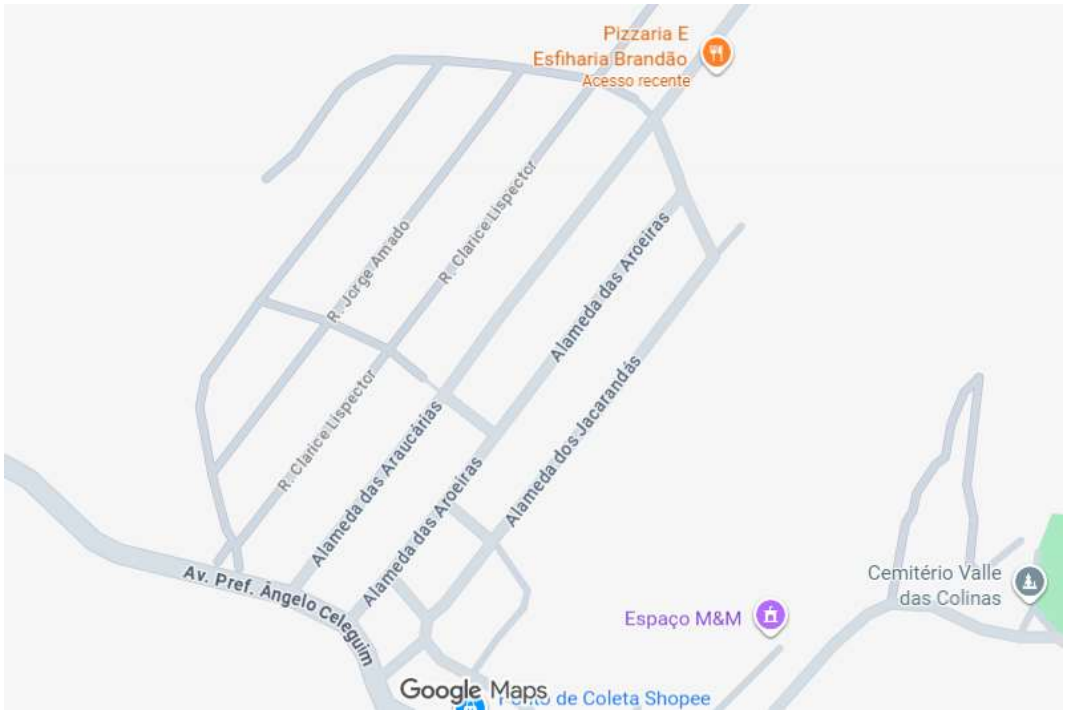
Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAFUJA 2019.



FONTE DE PESQUISA: Ferreira Mello Imóveis (www.ferreiramelloimoveis.com.br/imovel/terreno-franco-da-rocha-135-m/TE0201-FETD)

R_{14} – Valor R$ 270.000,00 – com 135.00 m². Custo por m² R$ 2.000,00 (dois 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.



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico, para apuração do **terreno**.

11.2 - Para chegar ao valor da **construção**, foi adotado o "**Método Evolutivo**". A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: No evolutivo, o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as edificações. O valor do terreno é calculado pelo método comparativo, utilizando homogeneização. Para calcular a construção, multiplica-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB por um coeficiente (Ross-Heidecke).

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

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

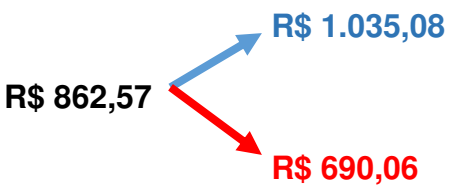
12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 162.000,00	250,00	648,00
2	R$ 108.000,00	250,00	432,00
3	R$ 108.000,00	290,00	372,41
4	R$ 450.000,00	300,00	1.500,00
5	R$ 153.000,00	250,00	612,00
6	R$ 85.500,00	125,00	684,00
7	R$ 81.000,00	250,00	324,00
8	R$ 135.000,00	142,00	950,70
9	R$ 144.000,00	130,00	1.107,69
10	R$ 153.000,00	126,00	1.214,29
11	R$ 135.000,00	168,00	803,57
12	R$ 144.000,00	270,00	533,33
13	R$ 135.000,00	151,00	894,04
14	R$ 270.000,00	135,00	2.000,00
Média Preço m²			862,57

VM = R$ 862,57

13.1 - Para uma melhor homogeneização dos dados é necessário estabelecer coeficiente de variação para exclusão de valores discrepantes, sendo assim fica estabelecido o valor igual a **20%** (-20% a +20%). Com base nos dados acima exclui-se as amostras de número 1/ 2/ 3/ 4/ 5/ 6/ 7/ 9/ 10/ 12 e 14.



13.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS ATUALIZADA

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 135.000,00	142,00	950,70
2	R$ 135.000,00	168,00	803,57
3	R$ 135.000,00	151,00	894,04

Média Preço m² 882,77

VM = R$ 882,77

14. CÁLCULO DO TERRENO

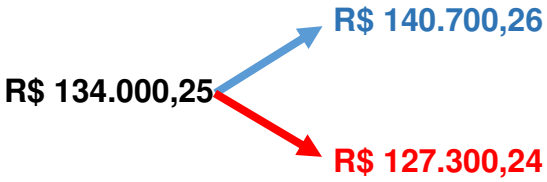
14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 862,57	155.35 m²	R$ 134.000,25

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 862,57	155,35	**R$ 134.000,25**

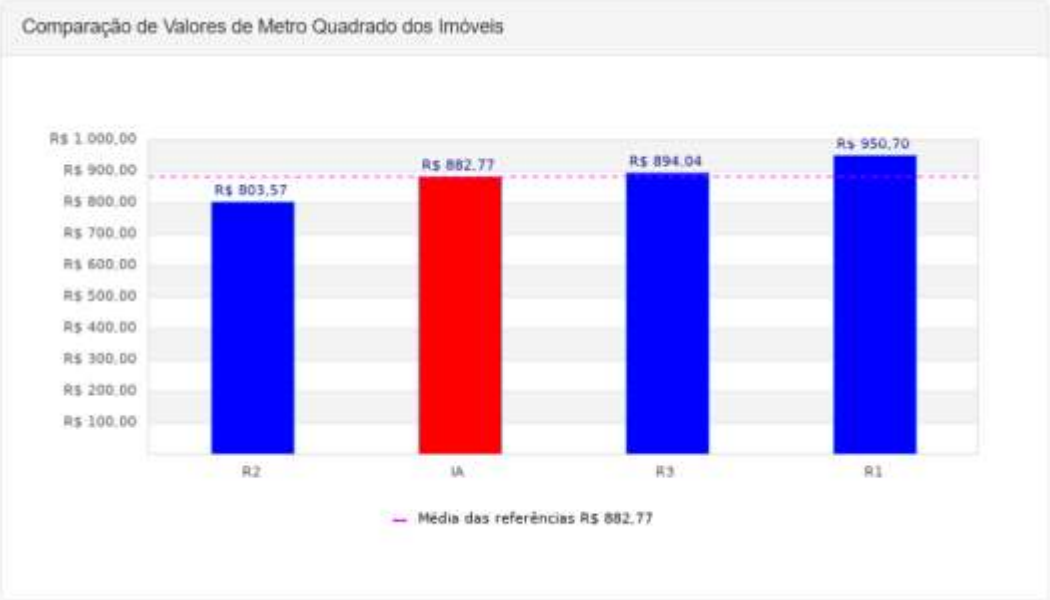
14.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do terreno desse Laudo Pericial, é de **R$ 134.000,25 (Cento e trinta e quatro mil reais e vinte e cinco centavos).**

14.2 - 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.



14.3 - GRÁFICO COMPARATIVO





15. DAS EDIFICAÇÕES

15.1 - Para a adoção do Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

15.2 - A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóvel de uso residencial, que embora não tenha ultrapassado mais da metade de sua vida útil foram observados fatores de extrema importância no que tange desgastes e depreciação.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 30 anos

Vida remanescente do bem: 35 anos

Percentual de vida útil já atingido: 46,15%

Padrão: R1- B

Área construída em m²: 67

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R$ 2.091,42 (Ref. Jan /2026)

Custo total da edificação pronta: R$ 140.125,14

Depreciação C – 35,20%: R$ 49.324,05

Valor total das edificações atualizado: R$ 90.801,09

16. CONCLUSÃO

16.1 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Fator de Comercialização (FC): Todas as características que envolvem o referido imóvel, tais como de sua situação, localização, características físicas, bem como da conjuntura imobiliária local e outros aspectos, já foram devidamente consideradas nos cálculos do valor do terreno (vide itens anteriores), assim, o Fator de Comercialização adotado será igual “1” com base no mercado imobiliário de casas da região. 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) x FC

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da edificação

FC = Fator comercialização

VI = (134.000,25 + R$ 90.801,09) x 1

VI = R$ 224.801,34 (Fevereiro/2026)

(Duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e um reais e trinta e quatro 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$ 224.801,34 (Duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e um reais e trinta e quatro 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%**.

17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 27 de fevereiro de 2026



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

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

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)

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

Processo 1006357-42.2022.8.26.0152/SP, Evento 194, LAUDO / 278, Página 37

20 ANEXOS



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois) — REGISTRO GERAL — FOLHAS 01

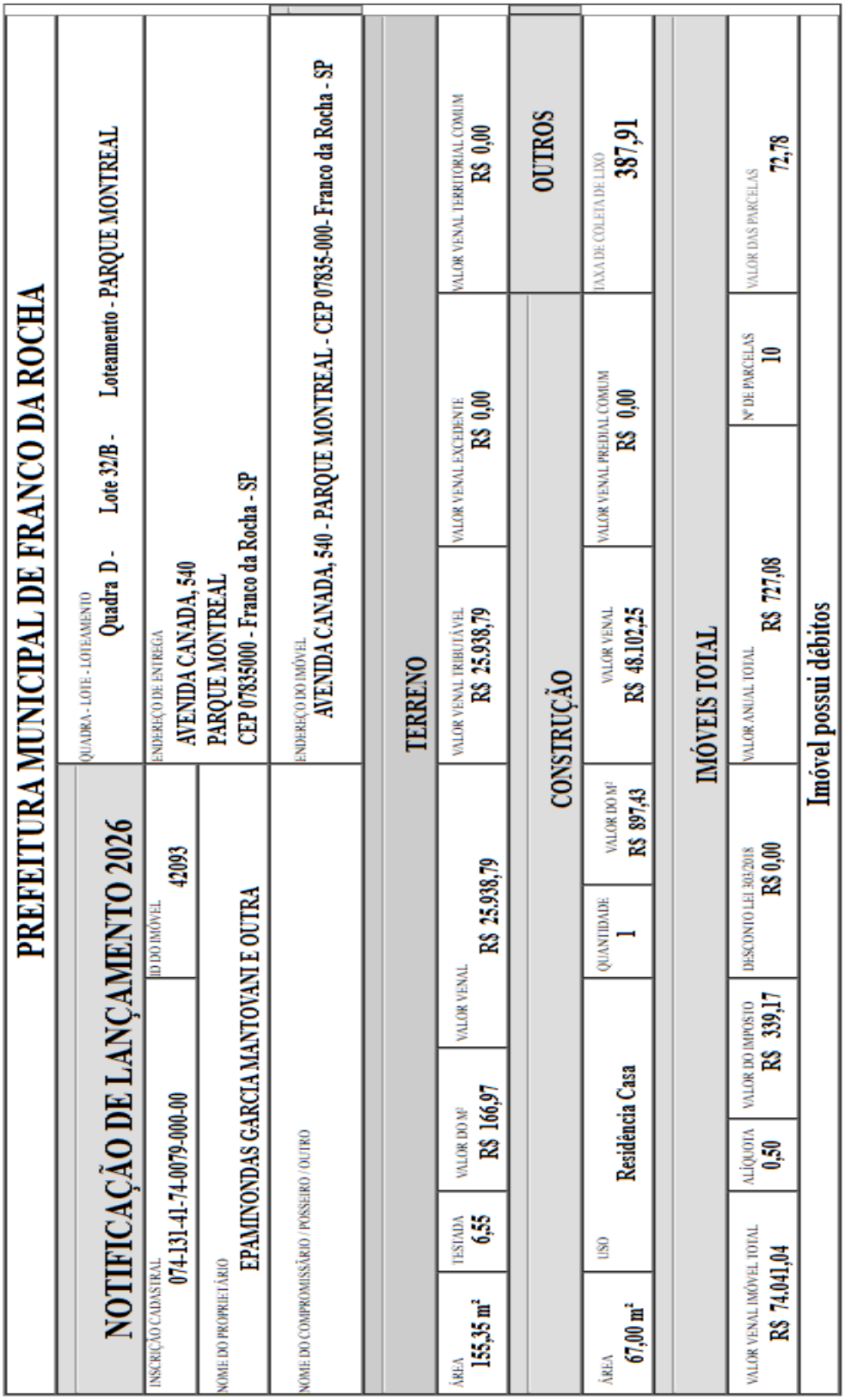
MATRÍCULA NÚMERO 78.109 — CONTRIBUINTE NÚMERO

UM TERRENO, situado à Avenida Canadá, designado como LOTE 32/B, desdobrado do LOTE 32 da QUADRA "D", do loteamento denominado **"PARQUE MONTREAL"**, em zona urbana desta Cidade e Comarca de Franco da Rocha, com a área de 155,35m², medindo 6,55m, de frente para a Avenida Canadá, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o terreno mede 23,40m, da frente aos fundos confrontando com o lote 32/A; pelo lado esquerdo mede 24,02m, da frente aos fundos, confrontando com o lote 33; e, nos fundos mede 6,58m, confrontando com o lote 27, todos confrontantes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.- **PROPRIETÁRIOS**: EPAMINONDAS GARCIA MANTOVANI, comerciante, RG. nº. 4.302.312-5-SSP/SP, e CPF. nº. 758.386.998-68, e sua mulher MARIA ROSANA DA SILVA MANTOVANI, comerciante, RG. nº. 13.163.427-SSP/SP, e CPF. nº. 013.242.938-10, casados sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial, registrado sob o nº. 1.150, neste Registro; e, NÉZIA ROSA DE JESUS, aposentada, divorciada, RG. nº. 8.540.277-SSP/SP, e CPF. nº. 030.239.328-59; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Santo Agostinho, nº. 74, Jardim São Francisco, na Cidade de Caieiras, deste Estado.- **TÍTULO AQUISITIVO**: Registrado sob o nº. 2, em 22 de setembro de 2.009, na matrícula nº. 23.685, neste Registro.- Franco da Rocha, 17 de fevereiro de 2.011...
A Substituta do Oficial: _____(Belª. Claudete Spera Cavalcanti)...

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - WWW.REGISTRADORES.ORG.BR
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE VICENTE LUZ, protocolado em 29/09/2022 às 15:51 , sob o número WCOA22791212936

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Janeiro de 2026

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

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
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	0,69	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

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2026

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.210,04	56,81
Material	860,84	40,42
Despesas Administrativas	58,98	2,77
Total	2.129,86	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,38%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2026 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.091,42	0,21	R-1	2.560,15	0,25	R-1	3.101,77	0,25
PP-4	1.952,32	0,32	PP-4	2.384,94	0,21	R-8	2.502,52	0,32
R-8	1.860,28	0,32	R-8	2.129,86	0,28	R-16	2.711,00	0,26
PIS	1.449,50	0,32	R-16	2.070,36	0,30			

(*) 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, janeiro de 2026 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
CAL-8	2.469,67	0,25	CAL-8	2.613,83	0,26
CSL-8	2.129,70	0,23	CSL-8	2.293,41	0,25
CSL-16	2.841,25	0,26	CSL-16	2.998,61	0,22

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.271,79	0,22
GI	1.206,22	0,17

(*) 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

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

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

65 anos --------- 100

30 anos --------- x

Assim podemos afirmar, que uma casa com 37 anos de construída, já atingiu 35,20%* 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.