

Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguiar, 11ª Vara Cível do foro Regional II - Santo Amaro – SP.

Requerente: Maria de Fatima Pereira Vale

Requerida: Ederson Yuri de Lima

Ação: Cumprimento de sentença

Processo nº: 0020375-84.2021.8.26.0002

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o Laudo Pericial do imóvel da matrícula **256.967**.

Após concordância sobre o Laudo, solicito por meio desta, o levantamento dos honorários periciais.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 29 de Maio de 2025.

Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

COFECI nº 21.866

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 - MAIO 2025

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Rua Francisco Caminhua, 162 – Casa 24 Quadra 4
CEP 05791-900
Residencial Paineiras - Jd. Mitsutani – São Paulo – 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	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	20
14. CÁLCULO DO TERRENO	21
15. DAS EDIFICAÇÕES	23
16. CONCLUSÃO	23
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	26
18. ABREVIATURAS	26
19. CURRÍCULO	27
20. ANEXOS.....	29

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: Maria de Fatima Pereira Vale - CPF: 854.611.058-15
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 27 de maio de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de maio de 2025
- 1.4 - Finalidade: Este documento destina-se exclusivamente ao uso no processo (0020375-84.2021.8.26.0002), não podendo ser atribuído a terceiros, a utilização exceto por determinação judicial.
- 1.5 - Objetivo: Apresentação do valor de mercado do imóvel de matrícula **256.967**, com os direitos reais de aquisição penhorados.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Idade do IA: 32 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.

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 **256.967** junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, não foi possível adentrar ao imóvel internamente pois nenhuma das partes compareceram ao local, e em conversa por telefone na portaria do residencial com o Sr. Ederson, fui informado que o mesmo desconhecia a diligência e que estava trabalhando, não tendo ninguém no local. Fato esse que não prejudicou o trabalho, pois fui atendido pela Sra. Rosiane (síndica) do empreendimento, consegui plantas dos imóveis, e como o Sr. Ederson realizou recentemente ampliação, também consegui a ART de sua obra. Sendo assim, a avaliação se dará por paradigma com base nas plantas originais, fotos externas e também documento da obra, entregue pelo próprio requerido à síndica.

4.2 - O imóvel caracteriza-se como casa térrea geminada, contendo (originalmente 1993) sala, cozinha, hall de circulação, banheiro e dois dormitórios totalizando **54,95m²** de construção, edificado em terreno plano com formato retangular de **125m²**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3 - Com base aprofundada no Google Earth foi constatado que em meados de 2022 o imóvel passou por obras de ampliação, e de acordo com documento (ART) emitido em 11/03/2025 pelo engenheiro Sr. Eduardo Antonio Bragaglia Filho, o imóvel passou a ter **165m²** de área construída.

4.4 - Após a ampliação o imóvel deixou de ser casa térrea e passou a ser sobrado com 165m² em 2025.

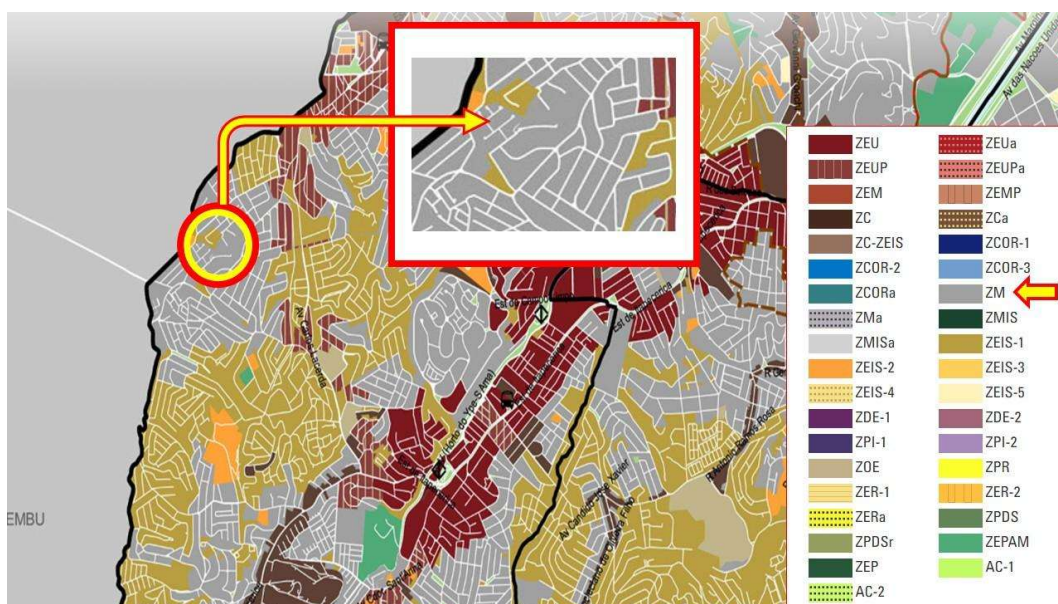
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em residencial de casas geminadas, o local conta com portaria com reconhecimento facial, porteiro para controle de acesso, quadras poliesportiva, playground, salão de festa, churrasqueira, área pet e serviço de zeladoria e manutenção.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O Jardim Mitsutani está localizado na região do Pirajussara, zona sul de São Paulo, próximo da divisa com Taboão da Serra, onde conta com comércio local, transporte público, rede de água/esgoto/energia elétrica, coleta de lixo, escolas, creches, Ubs e CEU no que tange a infraestrutura.

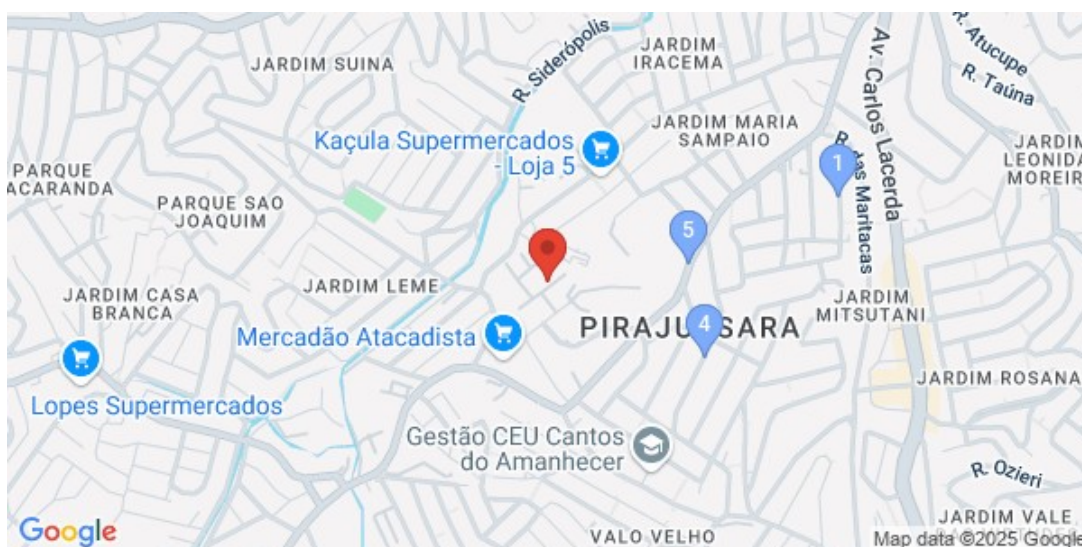
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal a região está inserida em zoneamento ZM (zona mista).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 184.208.0281-5
- 8.2 - Valor do Imposto anual: Isento
- 8.3 - Valor venal do terreno: R\$ 74.319,00
- 8.4 - Valor venal da construção: R\$ 34.304,00
- 8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em: R\$ 108.623,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 -



Foto 05 -



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

Foto 06 -



Foto 07 -



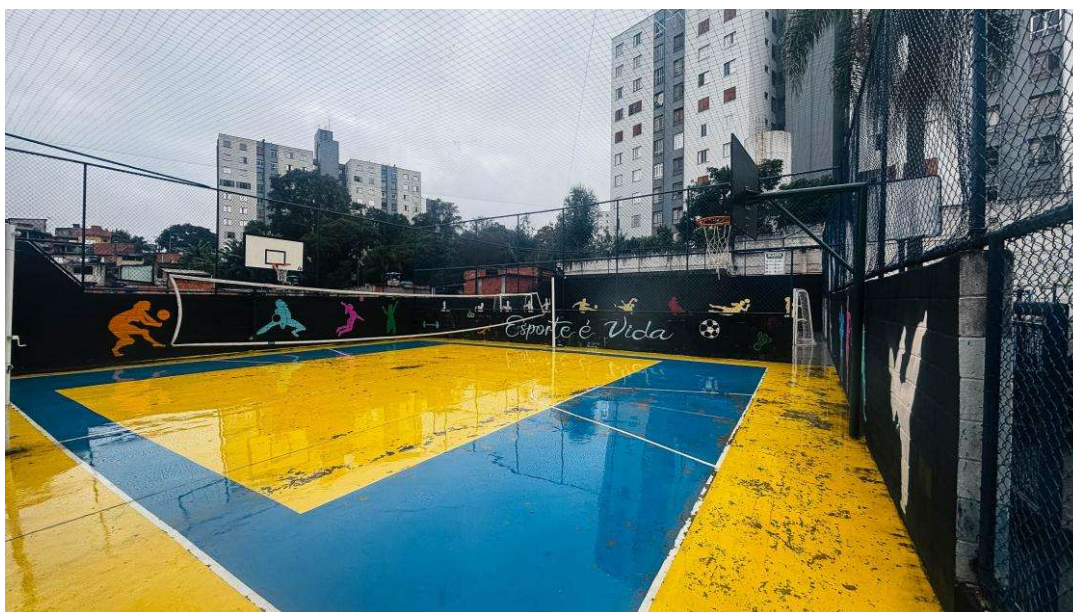
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 -



Foto 09 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 -



Foto 11 -

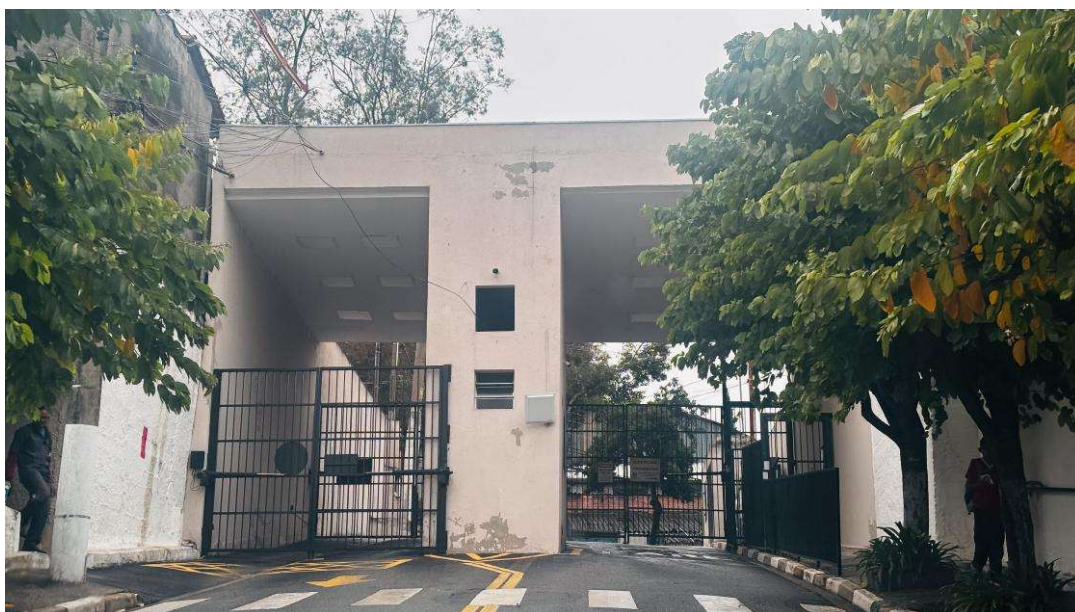


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -

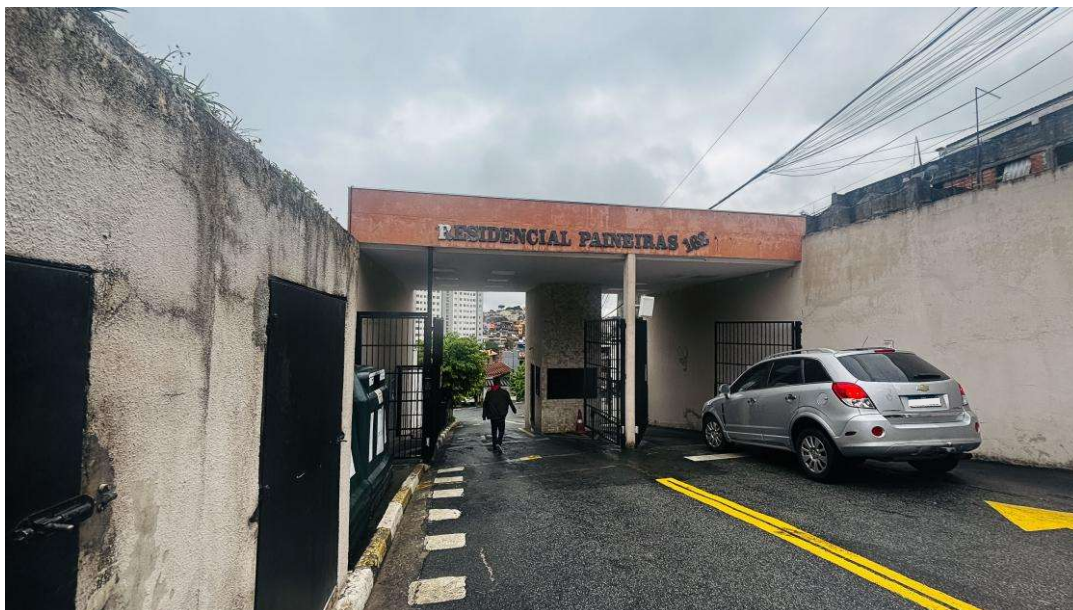


Foto 13 -



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

Foto 14 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

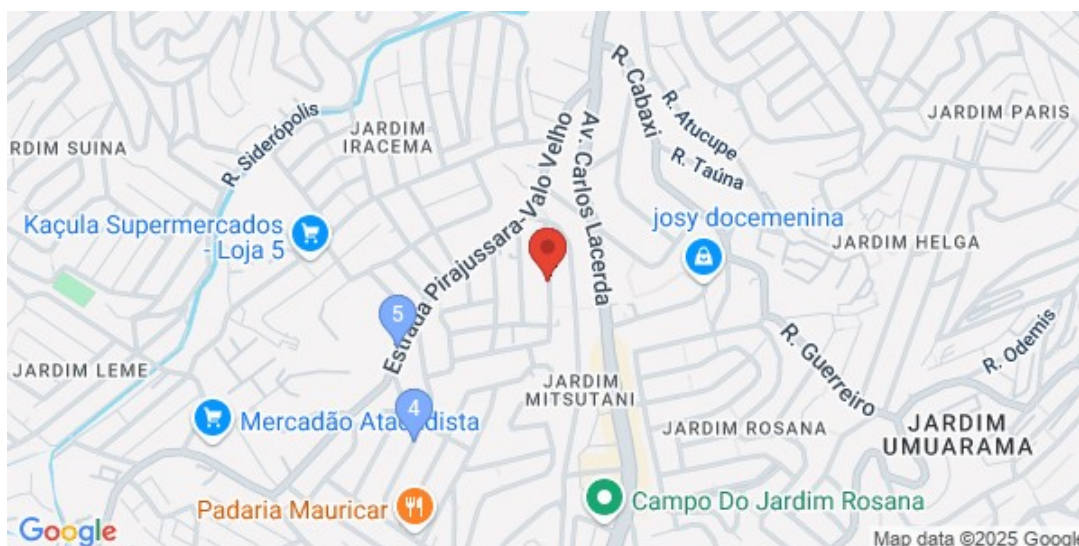
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Abiatar Imóveis (www.abiatarimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/jardim-mitsutani/terreno/2254)

R₁ – Valor R\$ 601.200,00 – com 575.00 m². Custo por m² R\$ 1.045,57 (um mil e quarenta e cinco 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). CAJUFA 2019.



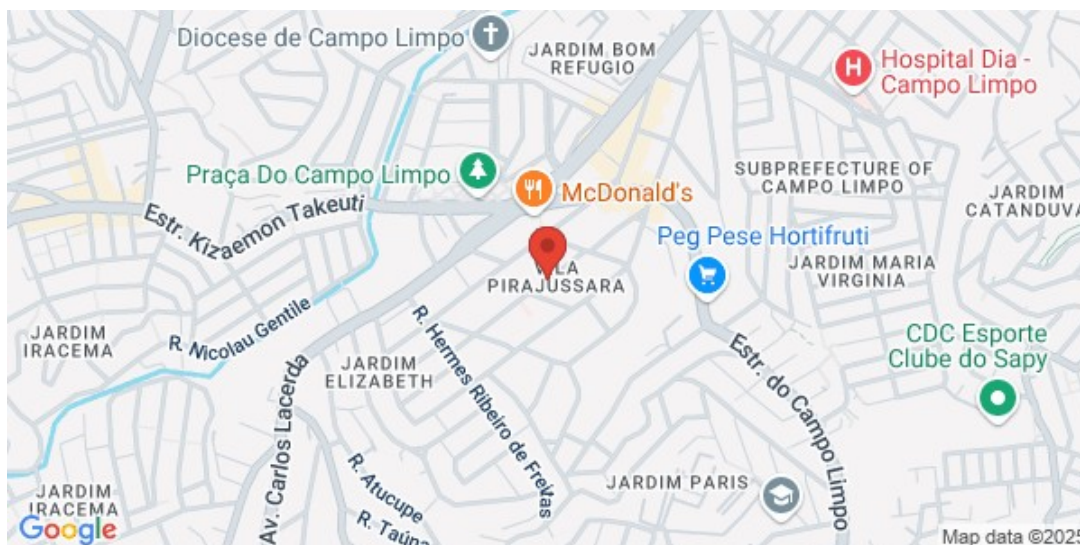
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Abiatar Imóveis (www.abiatarimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-pirajussara/terreno/1093)

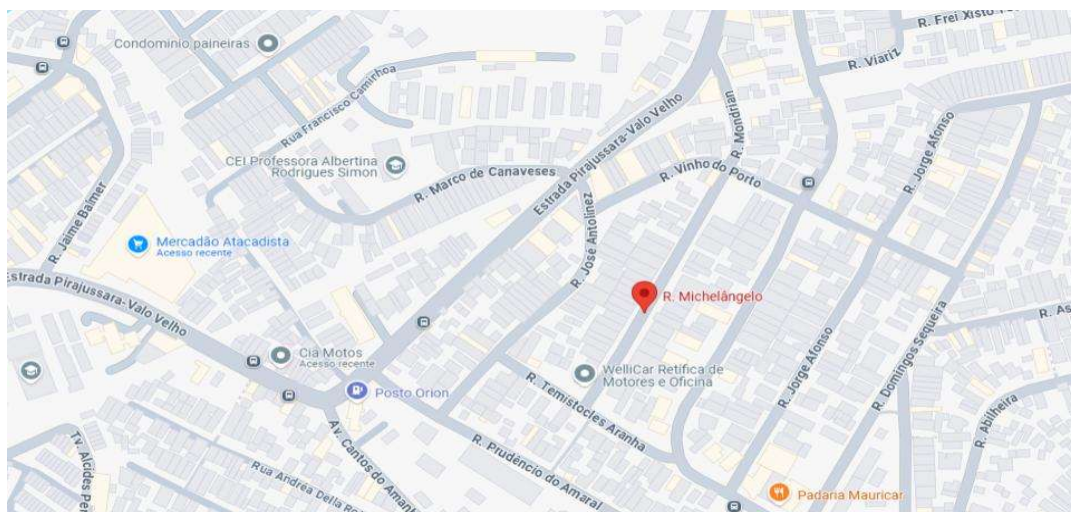
R₂ – Valor R\$ 387.000,00 – com 240.00 m². Custo por m² R\$ 1.612,50 (um mil seiscentos e doze reais e cinquenta centavos)

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.



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

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: Abiatar Imóveis (www.abiatarimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/jardim-mitsutani/terreno-com-casa/3690)

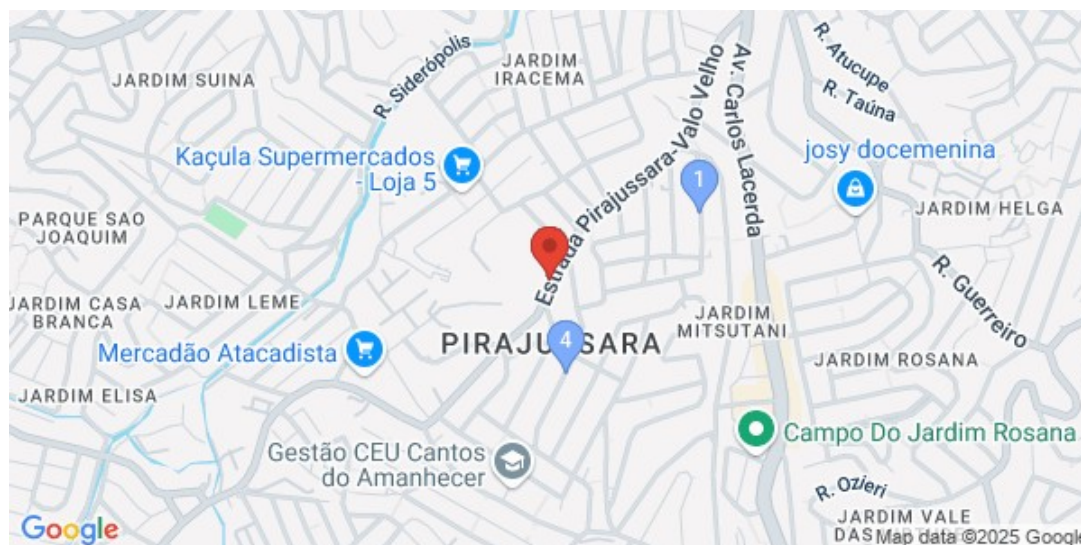
R₄ – Valor R\$ 572.400,00 – com 125.00 m². Custo por m² R\$ 4.579,20 (quatro mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte centavos)

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.



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

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 apurar o valor do terreno.

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 601.200,00	575,00	1.045,57
2	R\$ 387.000,00	240,00	1.612,50
3	R\$ 1.125.000,00	876,00	1.284,25
4	R\$ 572.400,00	125,00	4.579,20
5	R\$ 585.000,00	615,00	951,22
Média Preço m ²			1.894,55

VM = R\$ 1.894,55

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\$ 1.894,55	125.00 m ²	R\$ 236.818,75

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 poderá acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Rua Francisco Caminha, 162 - Casa 24 Quadra 4, Município de São Paulo – SP.

14.4 - Para uma melhor equação dos valores se faz necessário aplicação de um fator de correção ao valor de metro quadrado encontrado, uma vez que o imóvel avaliando encontra-se dentro de empreendimento residencial fechado, onde tem certa infraestrutura já mencionada anteriormente. Para correção será aplicado **15%**.

FC (fator de correção): 15%

R\$ 1.894,55 + 15% = R\$ 2.178,73

R\$ 2.178,73 x 125m² = R\$ 272.341,56

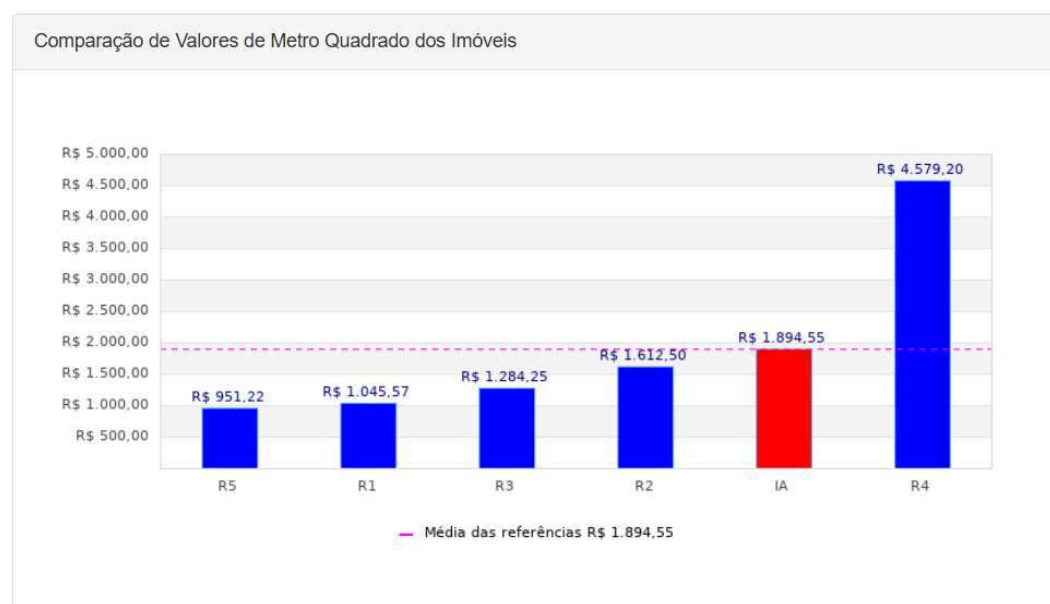
ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
125,00	R\$ 272.341,56

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14.5 - 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\$ 272.341,56 (Duzentos e setenta e dois mil, trezentos e quarenta e um reais e cinquenta e seis centavos).**

14.6 - 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 a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

15.2 - Para uma melhor compreensão dos cálculos, é necessário separar o imóvel originalmente adquirido pelo requerido, que conforme documentação anexa tem **54,95m²** com idade aproximada de 32 anos, e após ampliação passou para 165m², devendo ser calculado a diferença de **110,05m²** em Abril de 2025.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel adquirido: 32 anos

Vida remanescente do bem: 33 anos

Percentual de vida útil já atingido: 49,23%

Padrão: R1-N

Área construída adquirida m²: 54,95

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R\$ 2.459,22 (Ref. Abril /2025)

Custo total da edificação pronta: R\$ 135.134,14

Depreciação C – 39,10%: R\$ 52.837,45

Valor da edificação atualizado: R\$ 82.296,69

Área construída ampliação m²: 110,05

Custo total da edificação pronta: R\$ 270.637,16

Valor total das edificações atualizados: R\$ 352.933,85

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 “1,03” com base no mercado da região. Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor da edificação de acordo com a fórmula:

$$VI = (VT + VE) \times FC$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor das edificações

FC = Fator comercialização

$$VI = (R\$ 272.341,56 + R\$ 352.933,85) \times 1,03$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 644.033,67 (Abril/2025)}}$$

(Seiscentos e quarenta e quatro mil, trinta e três reais e sessenta e sete 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\$ 644.033,67 (Seiscentos e quarenta e quatro mil, trinta e três reais e sessenta e sete 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 maio de 2025



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

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. ANEXOSValide aqui
este documento

11RI 01580978

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** teor seg

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulomatrícula
256.967ficha
01

São Paulo, 30 de setembro de 1993.

IMÓVEL:- CASA nº 24 da quadra 4, com frente para a Rua 2 de circulação interna, integrante do RESIDENCIAL PAINEIRAS, situado à Rua Francisco Caminhoã s/nº, no JARDIM MITSUTANI, bairro Pirajussara, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 54,950m² e a área privativa descoberta de 70,050m²., totalizando a área privativa de 125,000m²., e a área comum de 116,306m²., perfazendo a área total 241,306m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,93608% no terreno condominial e um terreno de utilização exclusiva de 125,000m². Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 7 feito na matrícula nº 231.000.

Contribuintes nºs 184.208.0014-6/0093-6, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- UNISSET EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Mourato Coelho, nº 90 - conjunto 62, nesta Capital, inscrita no CGC. sob o nº 52.032.372/0001-01.

REGISTROS ANTERIORES:- R.3/M.134.875 e R.1/M.163.514 (M.231.000) - deste Registro.

PLINIO ANTONIO CHAGAS *Odde*

Av.1/256.967 :- Conforme o registro nº 04 feito em 23.09.92, na matrícula nº 231.000, verifica-se que por escritura de 28 de agosto de 1992 do 27º Cartório de Notas desta Capital, livro 1006 - fls. 135, o imóvel, juntamente com outros, acha-se **HIPOTECADO** a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede em Brasília-DF, e filial neste Estado, CGC. 00.360.305/0001-04, e Superintendência Regional em São Paulo à Avenida Paulista, nº 1.842, para garantia da dívida de Cr\$ 5.559.665.400,00 pagáveis no prazo máximo de 180 dias, contados da primeira expedição do "habite-se" ou da data prevista no cronograma para a conclusão das obras, conforme ocorra primeiro uma ou outra condição, com juros à taxa nominal de 15,00% ao ano e efetiva de 16,0754% ao ano, sendo o saldo devedor corrigido monetariamente na forma do título, prevista a multa de 10%; sendo o prazo da hipoteca de 18 meses a contar da data do título, que compreende o período previsto para a conclusão das obras, fixado em 12 meses, e para comercialização das unidades, fixado em 06 meses,

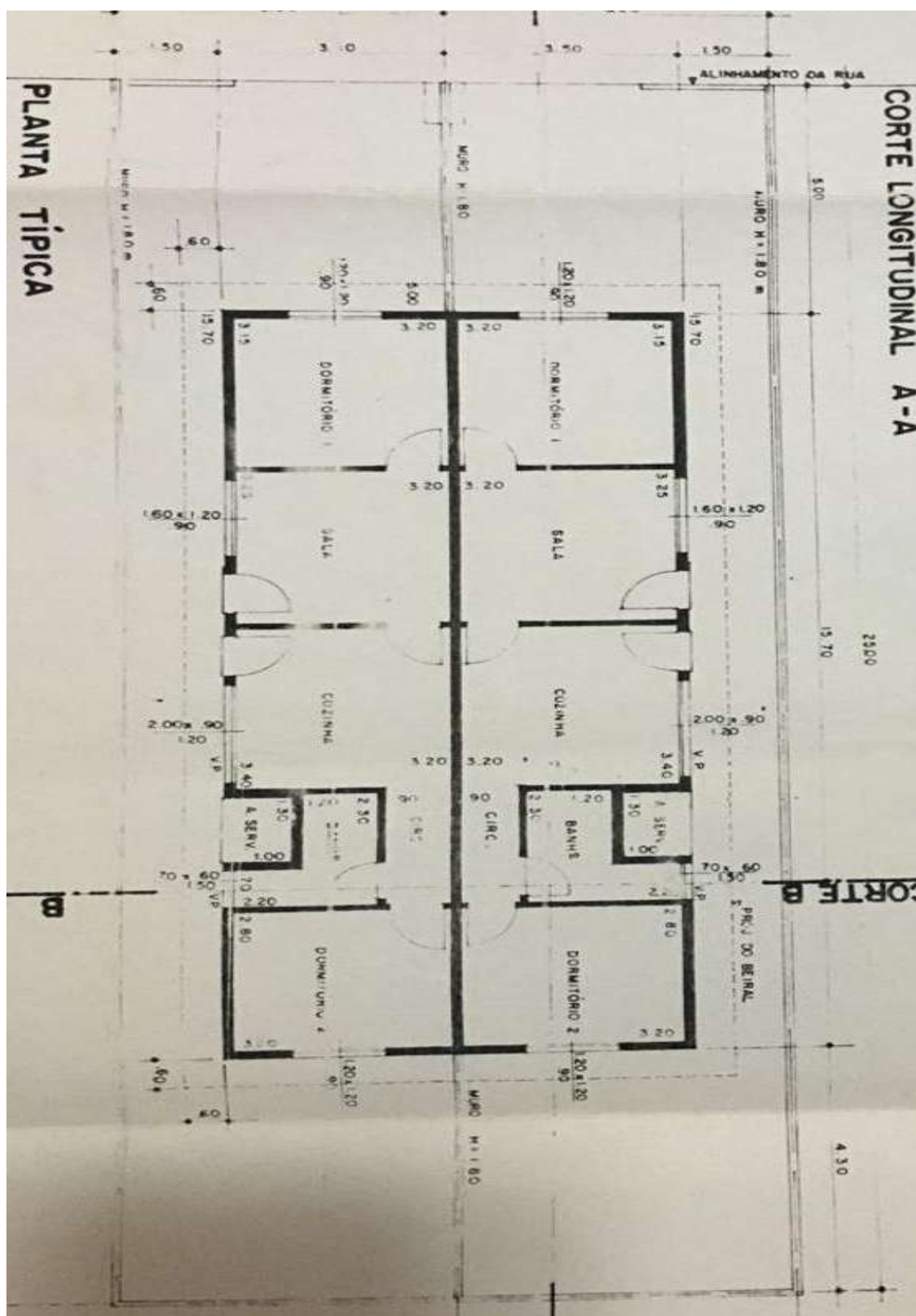
"continua no verso"

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FB76B-62XR7-7NUG-J-XMHJ9>

Imprima a certidão de avaliação mercadológica de acordo com o modelo em anexo, a 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1993, e o Distrito de PAINEIRAS, desde 15 de maio de 1994.

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250404643

1. Responsável Técnico**EDUARDO ANTONIO BRAGAGLIA FILHO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP:

Registro: **5060400241-SP**

Registro:

2. Dados do ContratoContratante: **Ederson Yuri de Lima**Endereço: **Rua FRANCISCO CAMINHOA**Complemento: **Quadra 4, casa 24**Cidade: **São Paulo**

Contrato:

Valor: **R\$ 5000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **01/03/2025**Tipo de Contratante: **Pessoa Física**CPF/CNPJ: **323.822.898-64**Nº: **162**Bairro: **JARDIM MITSUTANI**UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **05791-070****3. Dados da Obra Serviço**Endereço: **Rua FRANCISCO CAMINHOA**Complemento: **Quadra 4, casa 24**Cidade: **São Paulo**Data de Início: **01/03/2025**Previsão de Término: **31/07/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**Proprietário: **Ederson Yuri de Lima**Nº: **162**Bairro: **JARDIM MITSUTANI**UF: **SP**CEP: **05791-070**

Codigo:

CPF/CNPJ: **323.822.898-64****4. Atividade Técnica****Assistência****1****Assistência****de reforma de edificação****em materiais****mistos**

Quantidade

165,00000

Unidade

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Reforma de residência unifamiliar

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

EDUARDO ANTONIO BRAGAGLIA FILHO - CPF: 256.683.138-67

Ederson Yuri de Lima - CPF/CNPJ: 323.822.898-64

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima

Valor ART R\$ **103,03**Registrada em: **11/03/2025**Valor Pago R\$ **103,03**Nosso Número: **2620250404643**

Versão do sistema

Impresso em: **11/03/2025 20:20:54**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
184.208.0281-5	2025	01	01/01/2025

Situação: Ativa**Local do Imóvel:**

R FRANCISCO CAMINHOA, 162 - RUA 2 CASA 24
QUADRA 04 RESID PAINEIRAS CEP 05791-900
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R FRANCISCO CAMINHOA, 162 - RUA 2 CASA 24
QUADRA 04 RESID PAINEIRAS CEP 05791-900

Contribuinte(s):

CPF 323.822.898-64 EDERSON YURI DE LIMA

Mensagens:

ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 25.961
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 25.961
Testada (m): 25,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 55
Área ocupada pela construção (m²): 5.825
Ano da construção corrigido: 1993
Padrão da construção: 1-B
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 55	CONSTRUÇÃO 1.485,00	OBSOLESC 0,4200	CONSTRUÇÃO 34.304,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 25.961	TERRENO 681,00	PROFUND 0,4472	TERRENO INCORPORADO 74.319,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
	0,010	0,00		0,000000	0,00	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão:

09/04/2025

Número do Documento:

1.2025.000972807-4

Solicitante:

ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2025, em www.prefeitura.sp.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2025

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.150,28	56,01
Material	847,87	41,29
Despesas Administrativas	55,51	2,70
Total	2.053,66	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	PP-4	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-8	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) 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, abril de 2025 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	CAL-8	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	CSL-8	2.218,24	0,24
CSL-16	2.747,47	0,21	CSL-16	2.902,55	0,24
Padrão Popular					
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.182,29	0,26			
GI	1.169,45	0,23			

(*) 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: Secori/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
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