

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 - AGOSTO 2020

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Avenida Coronel Luiz Rodrigues de Barros
Área remanescente nº 1 – CEP 06716-035
Jardim Eliane – Cotia – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	11
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	18
14. CALCULO DA ÁREA.....	19
15. DAS EDIFICAÇÕES	20
16. CONCLUSÃO	21
17. ANEXOS.....	23
18. ABREVIATURAS	28
19. CURRÍCULO	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: Banco Bradesco SA - CNPJ: 60.746.948/0001-12
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 04 de agosto de 2020
- 1.3 - Data da vistoria: 03 de agosto de 2020
- 1.4 - Finalidade: Avaliação mercadológica do imóvel penhorado.
- 1.5 - Objetivo: Apresentar valor de mercado, do imóvel penhorado à folha 269 do processo 1008244-76.2013.8.26.0152
- 1.6 - Categoria do IA: Industrial

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob 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 XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 150.888, 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 **87.669** junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Cotia-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência agendada no local onde se encontra o imóvel penhorado, foi observado que se trata de um terreno murado e com os portões fechados, fato esse que não impossibilitou o trabalho. Com a autorização do vizinho foi possível visualizar a área interna do terreno, que é composto de:

4.2 - Terreno de formato irregular com testada para a Av. Cel. Luiz Rodrigues de Moraes, topografia plana em toda sua extensão, com um barracão em alvenaria e fechamento com telhas de amianto construído aos fundos e uma pequena construção de alvenaria em outra extremidade. De acordo com alvará de regularização à matrícula, a construção é do ano de 2010 medindo 924,78 m².

4.3 - No entanto o terreno, assim como as construções, apresenta estado de abandono, como pude verificar. Foi relatado pelos vizinhos que há tempos não aparece ninguém no imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em avenida de acesso à rodovia, o imóvel tem como vizinhos apenas empresas, confrontando na área de fundos com o rio Cotia, onde em épocas de chuva é passível de alagamentos (área dos fundos e testada).

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A área está localizada em região de predominância industrial, com o privilégio de estar a apenas 700 metros da Rodovia Raposo Tavares na altura do km 29, contando com energia elétrica, asfalto, água encanada e iluminação pública.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 23164.41.41.0030.00.000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

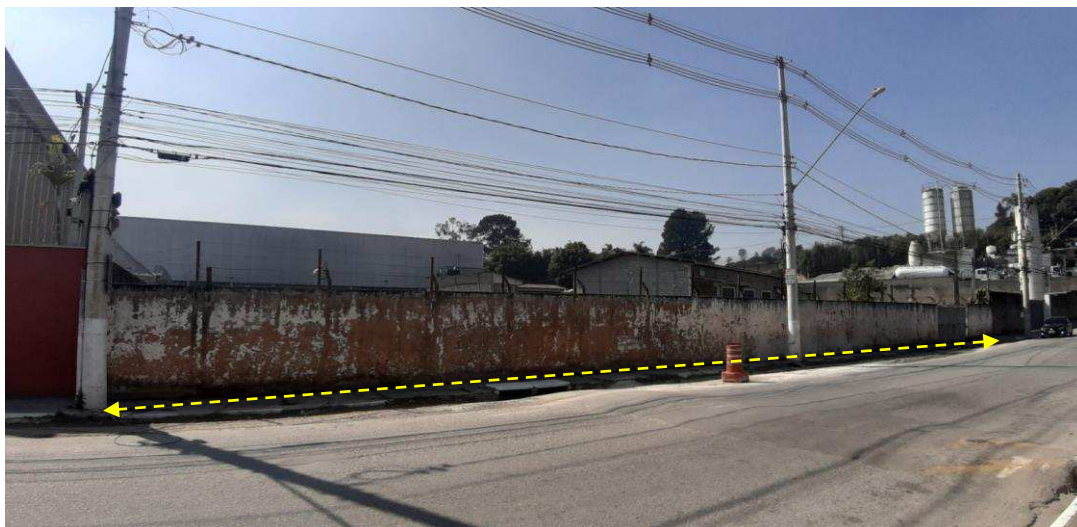
Ato Normativo nº 001/2011

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 -

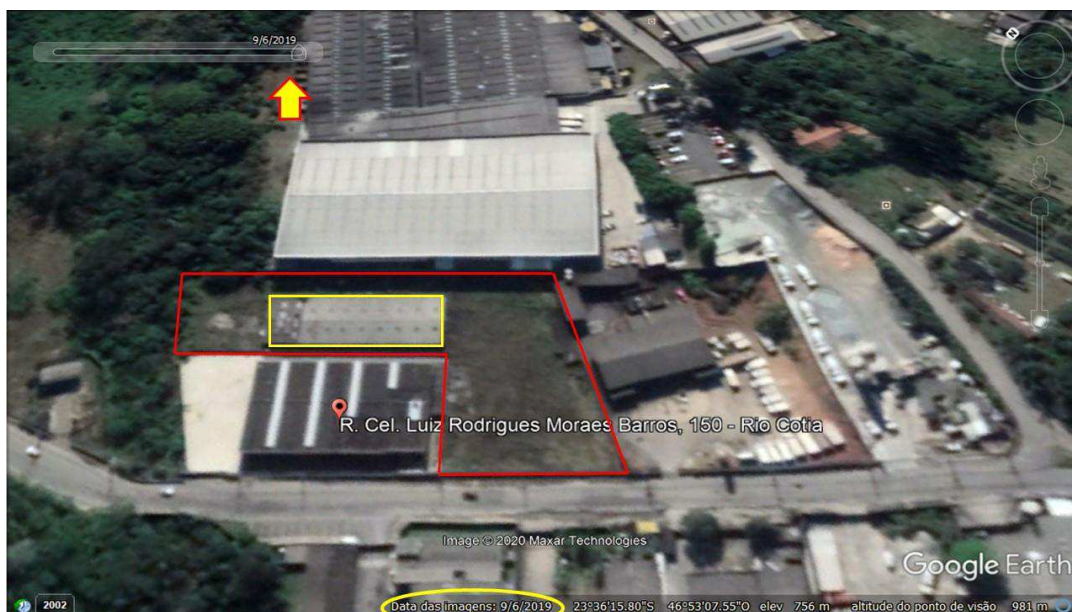


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



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 Estilo & Negócios

(www.estiloenegocios.com.br/imovel/terreno-de-1179-m-granja-viana-cotia-a-venda-por-650000/TE0367-EST)

R₁ – Valor R\$ 617.500,00 – Terreno plano em área comercial/industrial. Com 1179.00 m². Custo por m² - R\$ 523,75 (quinhentos e vinte e três reais e setenta e cinco centavos)



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: Ello Imobiliária

(www.elloimobiliaria.com.br/imovel/area-de-4200-m-na-rua-etiofia-jardim-do-rio-cotia-cotia-sp-a-venda-por-1980000/AR0165-ELL?from=sale)

R₂ – Valor R\$ 1.881.000,00 – Ótima opção para investidores, na instalação de Galpões e Fabricas. Com 4200.00 m². Custo por m² - R\$ 447,86 (quatrocentos e quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos)



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: Ello Imobiliária

(www.elloimobiliaria.com.br/imovel/area-a-venda-1258-m-por-700000-jardim-do-rio-cotia-cotia-sp/AR0174-ELL?from=sale)

R₃ – Valor R\$ 665.000,00 – São 1.258 metros de área total, localizado em via de grande movimento, utilizada para o acesso a muitos condomínios da região.

Sua frente é de aproximadamente 30 metros, com esquina para duas importantes vias da região. Com 1258.00 m². Custo por m² R\$ 528,62 (quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e dois centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/area-de-4970-m-vila-jovina-cotia-a-venda-por-2980000-ou-aluguel-por-12000-mes/AR0585-PRO)

R₄ – Valor R\$ 2.831.000,00 – Área em zoneamento industrial, plano, limpo, pronto para construir. Com 4970.00 m². Custo por m² - R\$ 569,62 (quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta e dois centavos)



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: Retha imóveis (www.retha.com.br/imovel/terreno-de-2290-m-na-rua-etioopia-51-jardim-do-rio-cotia-cotia-sp-a-venda-por-1500000/TE0033-RETH)

R₅ – Valor R\$ 1.425.000,00 – Terreno muito bem localizado próximo a grandes empresas.

Com fácil acesso pelo km 29 da Rodovia Raposo Tavares. Com 2290.00 m². Custo por m² - R\$ 622,27 (seiscentos e vinte e dois reais e vinte e sete centavos)



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: Furlan Imóveis

(www.furlanimoveis.com.br/imovel/area-a-venda-6490-m-por-2400000-jardim-do-rio-cotia-cotia-sp/AR0002-FURL)

R₆ – Valor R\$ 2.280.000,00 – com 6490.00 m². Custo por m² - R\$ 351,31
(trezentos e cinquenta e um reais e trinta e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico, para apuração do valor mercadológico da área total de **5.015,73 m²**.

11.2 - Para chegar ao valor do **galpão**, 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 benfeitorias. 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 - 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, e também visando o ponto de vista construtivo e finalidade de uso do imóvel.

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/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 617.500,00	1.179,00
2	R\$ 1.881.000,00	4.200,00
3	R\$ 665.000,00	1.258,00
4	R\$ 2.831.000,00	4.970,00
5	R\$ 1.425.000,00	2.290,00
6	R\$ 2.280.000,00	6.490,00
MÉDIA	R\$ 1.616.583,33	3.397,83

VM = R\$ 475,77

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. CÁLCULO DA ÁREA

14.1 - VALOR M² DA ÁREA

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\$ 475,77	5.015,73 m ²	R\$ 2.386.333,86

F.C (Fator Correção) pedologia da testada = **0.95**

R\$ 475,77 X 0.95 = R\$ 451,98 5.015,73 m² R\$ 2.267.017,17

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para venda da área objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Avenida Coronel Luiz Rodrigues de Barros - Área remanescente nº 1, Município de Cotia – SP.

ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
5.015,73	R\$ 2.267.017,17

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 de 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, uma vez que por se tratar de galpão de uso indefinido, sua estrutura é a base em alvenaria e acabamento em telhas de amianto, e de acordo com pesquisa sua idade aproximada é de 18 anos.

15.3 - CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO

Vida útil do bem: 70 anos

Idade do imóvel: 18 anos

Vida remanescente do bem: 52 anos

Percentual de vida útil já atingido: 44,10%

Padrão Galpão Industrial: GI

Área construída em m²: 924,78

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R\$ 828,29 (Ref. Jul. /2020)

Custo total da edificação: R\$ 765.986,03

Conservação **F – 44,10%**: R\$ 337.799,84

Subtotal R\$ 428.186,19

ÁREA CONSTRUÍDA	CONCLUSÃO
924,78	R\$ 428.186,19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.4 - OBSERVAÇÕES FINAIS

Durante vistoria não foi possível adentrar o imóvel pelo fato do mesmo estar fechado, sendo então feita visualização pela testada e pelos fundos com a autorização do imóvel vizinho. Como se trata de área mais construção de um barracão simples e aparentemente abandonado, a conclusão deste trabalho não se encontra prejudicada, pois foram adotados métodos aplicáveis que facilitaram chegar ao valor de mercado do imóvel, observando algumas ponderações como estado de conservação, localização, variáveis de mercado e fator de correção referente a testada (área passível de alagamentos em épocas de chuva).

16. CONCLUSÃO

VALOR DA ÁREA	R\$ 2.267.017,17
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 428.186,19
TOTAL	R\$ 2.695.203,36

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Cotia, 06 de Agosto de 2020.



Perito Avaliador: 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. ANEXOS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

fls. 276

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

- 87.669 -

- 01 -

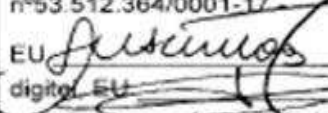
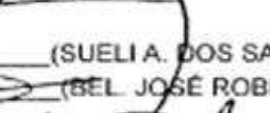
de Cotia
Cotia, 14 de setembro de 2007

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO designado por **Área nº 01 remanescente**, do lugar denominado "**JARDIM ELIANA**", situado no Bairro do Barro Branco, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Inicia num marco colocado na margem direita da Avenida Cel. Luiz Rodrigues de Moraes Barros, no sentido de quem da Rua do Balão Mágico se dirige para a Rodovia Raposo Tavares, distante 110,00 metros da confluência da referida Avenida com a Rua do Balão Mágico; daí segue na margem da referida Avenida em direção à Rodovia Raposo Tavares na distância de 49,90 metros e rumo NW 21°10'46" até encontrar o marco "A", deste deflete à direita, deixa a referida Avenida e segue na distância de 38,45 metros e rumo SW 68° 35'40" NE até encontrar o marco B, deste deflete à esquerda e segue com a distância de 77,76 metros e rumo SE 21° 30' 37" NW até encontrar o Rio Cotia no marco C, confrontando do marco A ao marco C com a área 2 de propriedade de Nerhu Industria e Comércio de Brindes Ltda, do marco C deflete à direita e segue o Rio Cotia na distância de 29,87 metros até encontrar novo marco; daí deixa o Rio Cotia, deflete à direita e segue na distância de 117,00 metros e rumo NW 21° 10'45" até encontrar novo marco; daí deflete à direita e segue na distância de 69,26 metros no rumo de NE 52° 13'14" SW, até encontrar o marco inicial, confrontando neste trecho com a área remanescente de propriedade de Luiz Silva, encerrando uma área total de **5.015,73** metros quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23164.41.41.0001.00.000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M-47.866 de 26/05/1987, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: NERHU MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO LTDA, com sede social na Avenida Coronel Luiz Rodrigues de Moraes Barros, nº150, Barro Branco, em Cotia-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº53.512.364/0001-17.

EU  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digito: EU  (BEL JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O OFICIAL SUBSTº
D R\$ 5,32

Bel RICARDO A. B. DIAS.-
Prot. 153.440

Av.01, em 30 de Novembro de 2007.

CADASTRO

Pelo instrumento particular adiante registrado, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal

- segue verso -

MOD. 10

Página 1 de 12.

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

fls. 278

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
-87.669-	-02-

de Cotia

Cotia, de

meses; à taxa de juros: nominal de 14,93% e efetiva de 16,00%; valor total do encargo inicial: R\$ 14.251,91; Sistema de amortização: Tabela Price; data de vencimento da primeira prestação: 26 de Novembro de 2007; com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.-

EU, Sueli A. Dos Santos (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei EU, Bel Paulo Tarciso Alves (Bel PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$ 1.125,87 P.154.939

Av.04, em 28 de julho de 2010. -

CONSTRUÇÃO -

Pelo requerimento, firmado em 16 de julho de 2010, nesta cidade de Cotia-SP, procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi construído um galpão industrial, com área total de **924,78** metros quadrados, sendo: galpão com 774,62 m²; depósito "1" com 67,81m² e depósito "2" com 82,35 m², sito na Rua Cel. Luiz Rodrigues de Moraes Barros, nº 160, conforme prova o Alvará de Regularização nº 453/2010, expedido pela Prefeitura de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada, a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - nº 105892010-21028010, expedida em 19 de julho de 2010, sendo atribuído à construção o valor de R\$ 976.000,00. -

EU, Sueli A. Dos Santos (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei EU, Bel Paulo Tarciso Alves (Bel PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$499,58 Prot. 180.026 - S.K.A. -

Av.05, em 30 de setembro de 2010. -

CANCELAMENTO -

Pelo instrumento particular firmado em Cotia-SP, aos 21 de setembro de 2010, procedo a presente para constar que o BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária Registrada sob o nº 03 desta. Valor atribuído para efeitos de emolumentos: R\$ 600.000,00.-

EU, Claudio Avelino Dos Santos (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei EU, Bel Jose Roberto S. Santos (Bel JOSE ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$385,16 Prot. 182.224 - S.K.A. -

segue verso...

MOD. 10

Página 3 de 12.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Tabela de Ross-Heidecke

para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2020 - padrão GI													
Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %				
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	
Jan	810,42	489,27	321,15	0,00	-	-	-	-	0,31%	0,38%	0,20%	-	
Fev	809,81	489,27	320,54	0,00	-	-	-	-	-0,08%	0,00%	-0,19%	-	
Mar	811,26	489,27	321,99	0,00	-	-	-	-	0,18%	0,00%	0,45%	-	
Abr	807,43	485,55	321,88	0,00	-	-	-	-	-0,47%	-0,76%	-0,03%	-	
Mai	809,40	485,55	323,85	0,00	-	-	-	-	0,24%	0,00%	0,61%	-	
Jun	820,09	495,38	324,71	0,00	-	-	-	-	1,32%	2,02%	0,27%	-	
Jul	828,29	500,61	327,68	0,00	-	-	-	-	1,00%	1,06%	0,91%	-	
Ago													
Set													
Out													
Nov													
Dez													

Fonte: SindusCon-SP, FGV Projetos

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

CAL-8A
CSL-8A
CSL-16A
RP1Q
GI

2016
2017
2018
2019
2020

CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO CONFORME A ABNT NBR 12721:2006

GI Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito.

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 Único 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

18.1 - ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150.888

CNAI 21.866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adriano.santos@creci.org.br

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

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