

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Leitura em Plenário -
20ª Sessão Ordinária -
20/06/2022

Assinatura:
[Signature]

PROJETO DE LEI N.º 71-E

DATA DA ENTRADA: 17/06/2022

AUTOR: PODER EXECUTIVO

ASSUNTO: AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNI-
CÍPIO DE SÃO ROQUE QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

APROVADO EM: 05/07/2022 - 21ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: _____

RETIRADO EM: _____

21ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA
Aprovado por unanimidade
Em 05/07/2022

OBS: maioria absoluta

Única discussão e votação nominal



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

MENSAGEM N.º 71/2022
De 17 de junho de 2022



Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e desta Nobre Câmara Municipal a presente Propositura que autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências. Este projeto visa obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados e que serão desafetados, com o objetivo de investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público.

Na Administração Pública, a alienação de bens é tratada, precipuamente, pelo Código Civil e pelas Leis de Licitações e Contratos, enquanto esta prevê a modalidade e os procedimentos legais e administrativos necessários à alienação, aquela prevê a natureza e demais disposições referentes à própria transferência do bem. Em seu Capítulo III, o Código Civil estabelece as seguintes disposições:

*“Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às **pessoas jurídicas de direito público interno**; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.*

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem (grifos meus)."

Com base nisso, para que um bem de uso comum ou de uso especial seja alienado, é preciso desafetá-los, isto é, o interesse público anterior e então imanente ao bem deixa de servir à finalidade pública pretérita passando a ter nova destinação, no caso a alienação, devidamente justificada e lastreada no interesse público, por meio de instrumento legal. Em outras palavras, a desafetação é o fato pelo qual um bem público é desativado por intermédio de norma que autorize a alienação.

Segundo Carvalho Filho (p. 1211, 2014), "alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às **normas legais pertinentes**". Nesse sentido, tanto as Leis de Licitações e Contratos quanto a Lei Orgânica estabelecem condições para alienação de bens imóveis:

*"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à **existência de interesse público devidamente justificado**, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:*

*I - quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



entidades paraestatais, dependerá de **avaliação** prévia e de **licitação** na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos (Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, grifos meus).

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à **existência de interesse público devidamente justificado**, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa** e dependerá de **licitação** na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de (Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, grifos meus)

Art. 201. Constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, direitos e ações que, a qualquer título pertençam ao Município.

Art. 202. **Cabe ao Prefeito a administração dos bens municipais** respeitada a competência da Câmara quanto àqueles utilizados em seus serviços.

Art. 203. A alienação de bens municipais subordinados à **existência de interesse público devidamente justificado**, será sempre precedida de **avaliação** e obedecerá as seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de **autorização legislativa** e **concorrência**, dispensada esta nos seguintes casos (Lei Orgânica do Município de São Roque n.º 1.801, de 5 de abril de 1990, grifos meus). "

Dessa forma, depreende-se dos citados diplomas legais que os requisitos para que o Poder Executivo possa alienar um bem imóvel se resumem nos seguintes: **1)** existência de interesse público devidamente justificado; **2)**



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



prévia avaliação; 3) autorização legislativa; 4) desafetação; 5) licitação, sendo que atualmente está prevista a modalidade leilão.

Em relação ao primeiro requisito e também em consonância com os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal, em especial seu art. 44 (Lei Complementar Federal n.º 101, de 4 de maio de 2000), este Poder Executivo destinará os recursos obtidos com a alienação dos imóveis para execução de investimentos públicos classificados como Despesas de Capital.

No campo da educação, a Prefeitura procederá à construção da **Escola do Futuro** no Distrito de Maylasky. Segundo estudo realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), o desempenho de alunos que estudam em ambientes com boa infraestrutura é superior ao dos que estão em escolas que não dispõem de ambientes adequados. Consoante dados da pesquisa “Infraestrutura Escolar e Aprendizagens da Educação Básica Latino-Americana”, os alunos poderiam subir as médias de 506 pontos em provas de linguagens e 497 pontos em matemática para 525 pontos e 524 pontos, respectivamente, caso tivessem condições melhores estruturais.

No campo da infraestrutura da cidade, a Prefeitura procederá à colocação de **Luminárias de LED** preferencialmente no Paisagem Colonial, Vila Vilma, Vila Nova, Jardim Mosteiro, Volta Grande, Guaçu, Carmo, entre outros Bairros de São Roque, e à **pavimentação da Estrada do Aguassai**, situada no Bairro do Carmo. Sob o ponto de vista da iluminação pública, um estudo realizado pelo Bureau Nacional de Pesquisa Econômica, dos Estados Unidos com a polícia metropolitana de Nova York em 2016, demonstrou que, por meio da inclusão de pontos de luz extras em 40 ruas da cidade, após seis meses, houve redução entre 36% a 60 % nos crimes ocorridos à noite nas vias que receberam reforço. Sob a perspectiva da implementação de melhorias nas vias públicas, a pavimentação influencia diretamente na mobilidade urbana/fluidez do trânsito e indiretamente na qualidade de vida dos cidadãos que, sem acesso a vias estruturadas, ficam desprovidos de conforto e a vida útil de seus veículos são fortemente impactadas.

Já na seara do esporte e lazer, a Prefeitura procederá à construção de **cinco arenas esportivas**, também conhecidas como **areninhas**, e à reforma do **Estádio Quintino de Lima**. Nesse aspecto, além do



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



impacto direto na saúde das pessoas que vieram a utilizar os espaços e na prevenção e redução de doenças por falta de exercício físico e sedentarismo, que reduz drasticamente o custeio em saúde pública, há estudos científicos realizados no Brasil e nos EUA que demonstram que a implantação de equipamentos públicos e áreas voltadas ao esporte e lazer contribuem para a redução dos índices de violência infantil e para o combate ao consumo de drogas ilícitas, principalmente entre jovens.

Valendo-se disso, **não há dúvida que a alienação dos imóveis constantes da parte normativa do presente Projeto se funda no interesse público**; logo, o interesse da sociedade, da comunidade, do corpo social, afixado em nossas leis, mormente na Constituição Federal, será respeitado. Em outras palavras, a população, em especial as pessoas em situação de vulnerabilidade social e que mais necessitam de tais serviços públicos serão atendidas, transformando, paulatinamente, os objetivos constitucionais em realidade.

Com relação ao requisito da prévia avaliação, constam desta Propositura os imóveis que a Administração pretende alienar, com as respectivas matrículas anexas, acompanhadas de avaliações técnicas. Vale salientar que, para tanto, o Poder Executivo celebrou Convênio e Cooperação Técnica firmado entre o Município de São Roque e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, a fim de que este realizasse avaliações pormenorizadas e idôneas dos bens, o que foram devida e adequadamente concretizadas por meio do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Por sua vez, **a condição de autorização legislativa se realiza através deste Projeto de Lei**. Pelo devido processo legislativo a seguir por entre os órgãos desta Casa de Leis e pela deliberação dos nobres Vereadores, se concretizará tal condição e respeitará os ditames legais citados pela boa doutrina do Direito e afixados em nossas normas vigentes. Ademais, **a condição da desafetação** encontra amparo nas disposições do art. 3º desta Proposição:

*“Art. 3º Para fins legais, **ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis**, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.”*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



Por fim, as alienações serão precedidas de procedimento licitatório, cujas regras serão definidas em Edital a ser publicado antecipadamente, dando ampla divulgação nas mídias e jornais, para que os imóveis sejam vendidos por um valor justo e rentável à Administração, respeitando sempre o mínimo constante do referido parecer, bem como garantido isonomia a todos os interessados em adquirir os imóveis e investir na cidade.

Por fim, informamos que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ante todo o exposto, fazendo inegavelmente cumprir com as condições legais a respeito da alienação de imóveis, convido os nobres Vereadores a apoiar este Projeto, a dar um passo fundamental na obtenção de recursos para investimento em educação, infraestrutura, esporte e lazer da cidade. Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno dessa Augusta Casa de Leis.

MARCOS AUGUSTO
ISSA HENRIQUES DE
ARAUJO:14495849859

Assinado de forma digital por
MARCOS AUGUSTO ISSA
HENRIQUES DE
ARAUJO:14495849859
Dados: 2022.06.17 15:11:51 -03'00'

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito da Estância Turística de São Roque

Ao Excelentíssimo Senhor
Júlio Antônio Mariano
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque/SP



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



PROJETO DE LEI N.º 71/2022
De 17 de junho de 2022

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – Imóvel localizado na rua Euclides da Cunha, 183, Jardim Finatti – cadastro imobiliário nº 101195630. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.296. Avaliação R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais);

II – Imóvel localizado na Rua Vicente da Costa, Distrito de Maylasky – cadastro imobiliário nº 10056970. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.944. Avaliação R\$ 128.160,92 (cento e vinte e oito mil, cento e sessenta reais e noventa e dois centavos);

III – Imóvel localizado na Rua Governador Carvalho Pinto – Jardim Boa Vista. Cadastro Imobiliário nº 10132470. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.313. Avaliação R\$ 237.885,92 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos);

IV – Imóvel localizado na Rua Antônio dos Santos Santinho. Cadastro Imobiliário nº 50053078. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 12.510. Avaliação R\$ 267.560,84 (duzentos e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos);

V – Imóvel localizado na Rua das Acácias, Bairro Guaçu. Cadastro Imobiliário nº 50053071. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 21.428. Avaliação R\$ 300.661,37 (trezentos mil reais, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos);

VI – Imóvel localizado na Estrada da Caputera, Bairro Taipas de Pedra. Cadastro Imobiliário nº 50055470. Registrado no Cartório de



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



Registro de Imóveis sob a matrícula 7308. Avaliação R\$ 120.675,11 (cento e vinte mil, seiscentos e setenta e cinco reais e onze centavos);

VII – Imóvel localizado na Rua Horácio Manley Lane, Bairro Marmeleiro. Cadastro Imobiliário nº 10197340. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.257. Avaliação R\$ 1.557.791,63 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos);

VIII - Imóvel localizado na Avenida Antonino Dias Bastos – Quadra Municipal – Centro. Cadastro Imobiliário nº 50057183. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 41.849. Avaliação R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos).

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 17/06/2022

MARCOS AUGUSTO ISSA
HENRIQUES DE
ARAUJO:14495849859

Assinado de forma digital por
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES
DE ARAUJO:14495849859
Dados: 2022.06.17 15:12:28 -03'00'

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 17 de março de 2022.

Excelentíssimo Senhor

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO

Prefeito

Prefeitura Municipal de São Roque

Rua São Paulo, 966 - Taboão

18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 085/22 (mcd)

Ref.: PTAM 184/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 845/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **RUA DAS ACÁCIAS, S/N - MATRÍCULA 21428 - GUASSÚ - SÃO ROQUE / SP**, elaborado pelos C.I. JOSÉ BENEDITO JUNIOR, CRECI/SP 064170-F, registro no CNAI 18337, C.I. MARIA ANGELINA CASSUNDE, CRECI/SP 200819-F, registro no CNAI 31133 e C.I. MARCOS AURELIO DE BARROS, CRECI/SP 085681-F, registro no CNAI 32542.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

Rua das Acácias, 10 – CEP 18132-450
Jardim Guagu – São Roque – SP

ENDEREÇO

3

✓

10



Foto 01 - Vista Geral 1



MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021

PTAM 184/21

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/201



SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	7
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	18
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	19
15. CONCLUSÃO	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	22
17. ABREVIATURAS	23
18. CURRÍCULO(S)	24
19. ANEXO(S)	30

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: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE - CPMJ: 13
70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de novembro de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de novembro de 2021
- 1.4 - Finalidade: Avaliação mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Valor de mercado para alienação
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno Urbano
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: O terreno encontra-se limpo, sem fechamento com muro ou cerca e sem benfeitorias

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 064.170-F, 200.819-F, 085.681-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 18.337, 31.133, 32.542 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 0017/2011



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, com consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - Em atendimento ao ofício OF Nº 845/2021/GP, o imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 21.428 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque - SP. cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Roque sob o número de contribuinte n.º 01.04.826.0003.005.002, sito à Rua das Acácias, Jardim Guassú, São Roque/SP, CEP 18132-450.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Foi realizada vistoria "in Loco" do imóvel pelos subscritores quem assinam este no dia 23/11/2021, no período da tarde, conforme consta na matrícula, o imóvel avaliando tem área real total de 364,00 m², medindo 31,50 m de frente, com uma testada, e plano e formato triangular, inicia de quadra, com orientação cardeal norte, sem construção, seco, uso no entorno predominante comercial e sem fechamento de muro ou cerca.

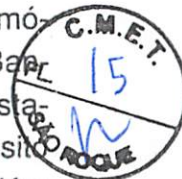
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O referido imóvel está localizado em rua transversal, a da Av. Varanguera, importante via de circulação de interligação da cidade com a Rodovia Castelo Branco, ao lado do portal de entrada da cidade, localizado em rua pavimentada, dispõe de rede estruturada, telefonia, eletricidade, TV a cabo, Internet, água e esgoto, iluminação pública, arborização, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada com densidade de ocupação média, distante cerca de 1 km do centro do Município de São Roque - SP, dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercado, farmácias, Bares, panificadores, bares, restaurantes, café, lojas de produtos e prestações de serviços em geral, posto de gasolina, mercado, faculdade, depósito de materiais de construção, colégios de ensino fundamental e médio, além de variados equipamentos e ampla rede de serviços públicos., tais como água, telefonia fixa e celular, energia elétrica.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.04.826.0003.005.002
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (364,00 m²) R\$ 44.195,42
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 44.195,42

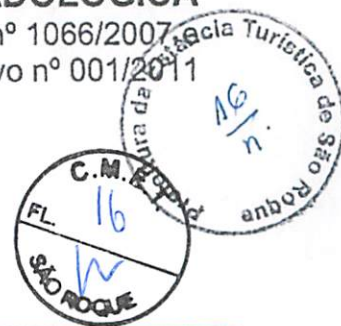
(Assinaturas manuscritas)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista Geral



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

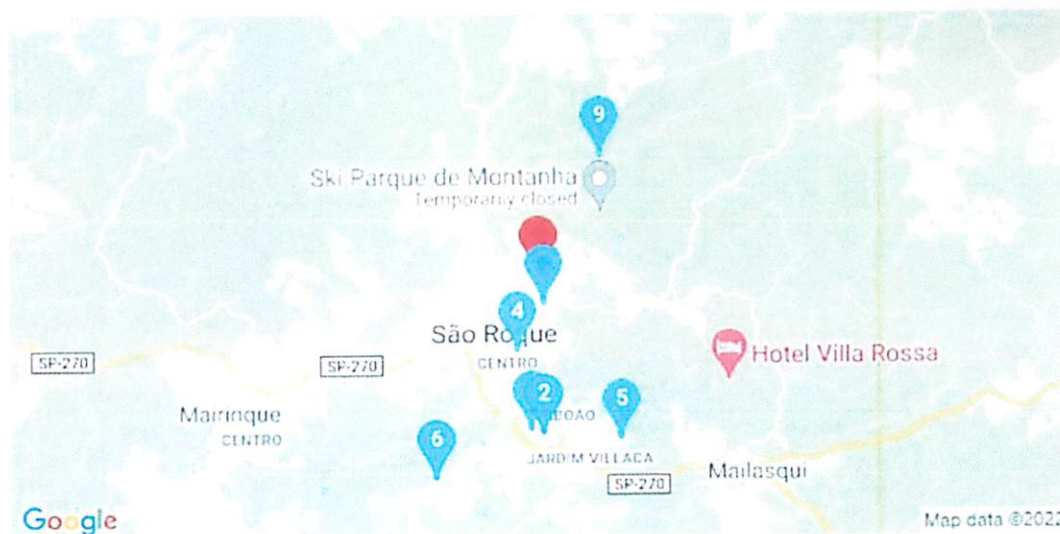
Ato Normativo nº 001/2017



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Apê dos Sonhos - tel (11) 98244-9029 ou (11) 99545-4200 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-florida-bairros-sao-roque-270m2-venda-RS270000-id-2531462428/)

R₁ – Valor R\$ 270.000,00 – Ótimo terreno à venda em São Roque. Ótimo terreno com 270 m² de área total, com frente para duas ruas, com 10 metros em cada frente. Todo murado, em active. Boa localização. com 270.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



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: Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairros-sao-roque-285m2-venda-RS250000-id-2541736391/)



R₂ – Valor R\$ 250.000,00 – Terreno Condomínio em São Roque – Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m² Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m² Pronto para Construir com 12 m² de frente.

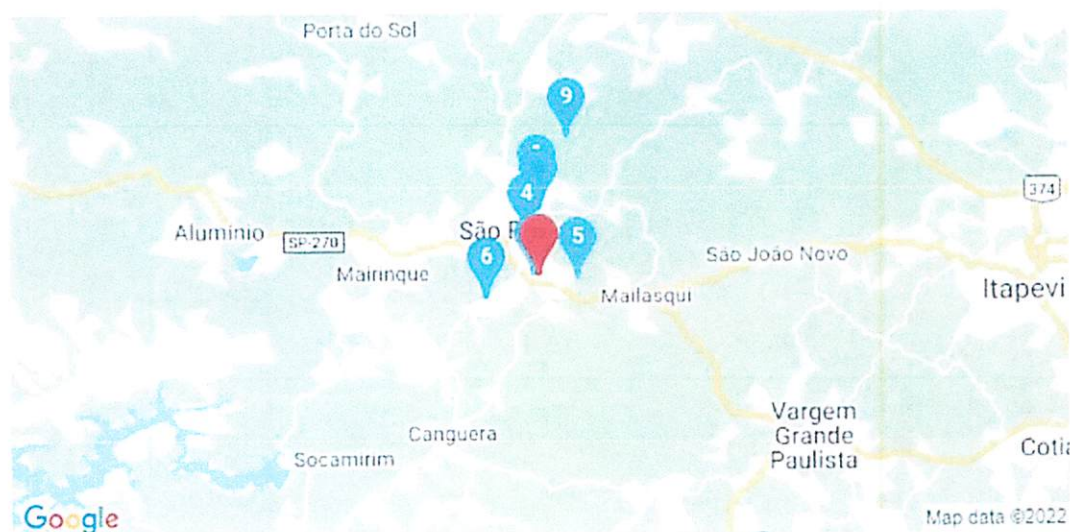
A topografia facilita a construção de casa térrea com a possibilidade de acesso do veículo até a porta da residência
Bosque com 7.000 m de área verde. Portaria recém construída com controle de acesso 24 horas.

Local a 5 minutos do centro da cidade, com escolas e o Novo Supermercado Estância a menos de 500 metros.

Condomínio fechado, local em valorização com boas residências no entorno, quadra, pista para caminhada demarcada, academia ao "ar livre" e área verde permanente nas dependências.

ACESSE OUTRAS INFORMAÇÕES NO NOSSO SITE

www.lcfgestorimob.com.br com 285.00 m². Custo por m² R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove 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: Evelize Paula - CRECI: 188369 - TEL (11) 97274-6089 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-rosalia-bairros-sao-roque-300m2-venda-RS280000-id-2519890818/)



R₃ – Valor R\$ 280.000,00 – Lote/Terreno para venda com 300 metros quadrados em Vila Santa Rosália - São Roque - SP

O lote/terreno está localizado no bairro Vila Santa Rosália possui 300 metros quadrados, ótima localização, próximo ao centro da cidade. com 300.00 m². Custo por m² R\$ 933,33 (novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

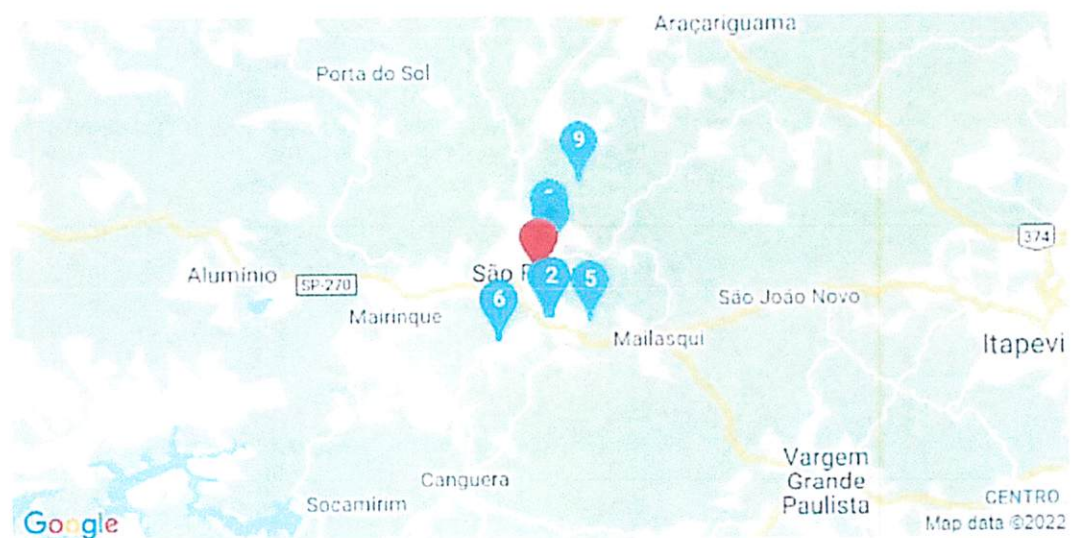
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: Evelize Paula - CRECI: 188369 - TEL (11) 97274-6089 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS200000-id-2539678793/)

R4 – Valor R\$ 200.000,00 – Lote/Terreno para venda tem 250 metros quadrados em Centro - São Roque - SP

O lote/terreno no bairro Centro possui 250 metros quadrados com 250.00 m². Custo por m² R\$ 800,00 (oitocentos reais)



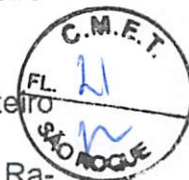
Handwritten signature and initials in blue ink.

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: Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-mosteiro-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS198000-id-2450829274/)

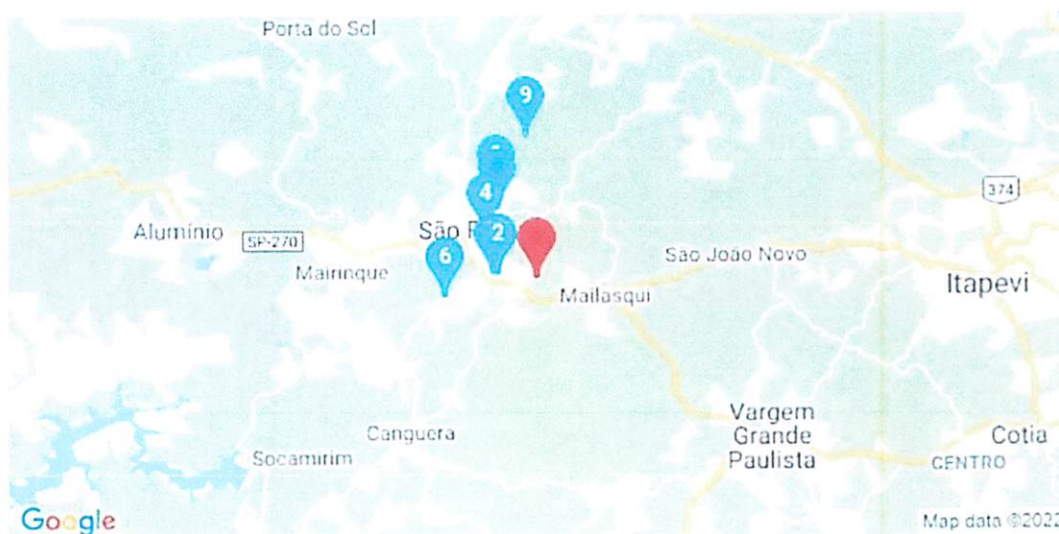


R₅ – Valor R\$ 198.000,00 – Terreno Urbano 250 metros – Jardim Mosteiro - São Roque

Acesso pelo Bairro Jardim Villaça – Entrada da cidade pela Rodovia Raposo Tavares

Terreno em declive com bom aproveitamento e preparado para construção, com platô, murado nos fundos e lateral. Vista permanente para as áreas verdes, em local tranquilo com boas residências no em torno e equipamentos como asfalto, água, esgoto, transporte público, escola e mercado próximos.

Imóvel com Escritura e Matriculado no Registro de Imóveis de São Roque com 250.00 m². Custo por m² R\$ 792,00 (setecentos e noventa e dois reais)



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

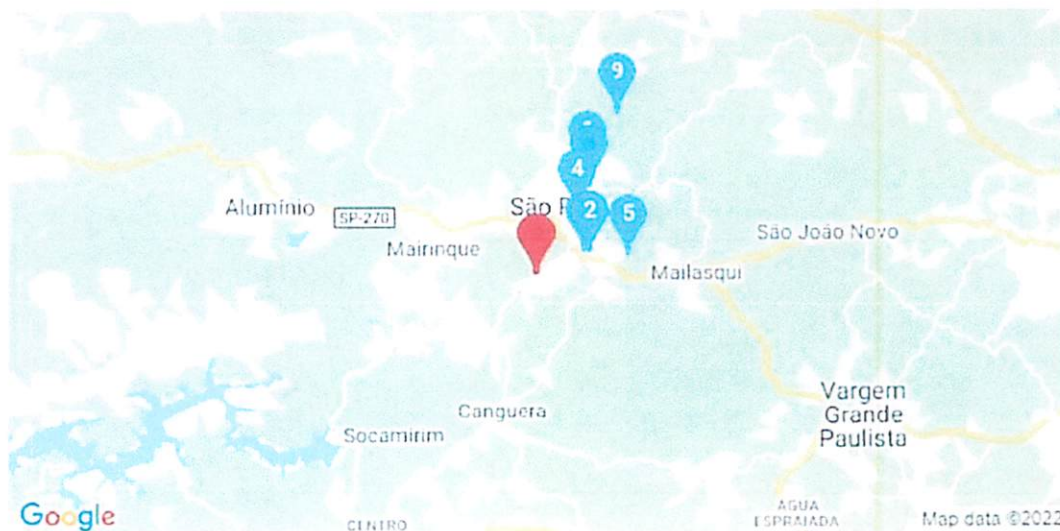
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: NIL IMOVEIS - TEL (11) 97595-7060 (www.viva-real.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS200000-id-2537413910/)



R₆ – Valor R\$ 200.000,00 – Terreno No Vila Di Roma
Impecavel! Terreno Em Condominio Vila Di Roma, sem maiores informações com 250.00 m². Custo por m² R\$ 800,00 (oitocentos reais)



37

2

3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2013



FONTE DE PESQUISA: Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairro-sao-roque-385m2-venda-RS270000-id-86768020/)

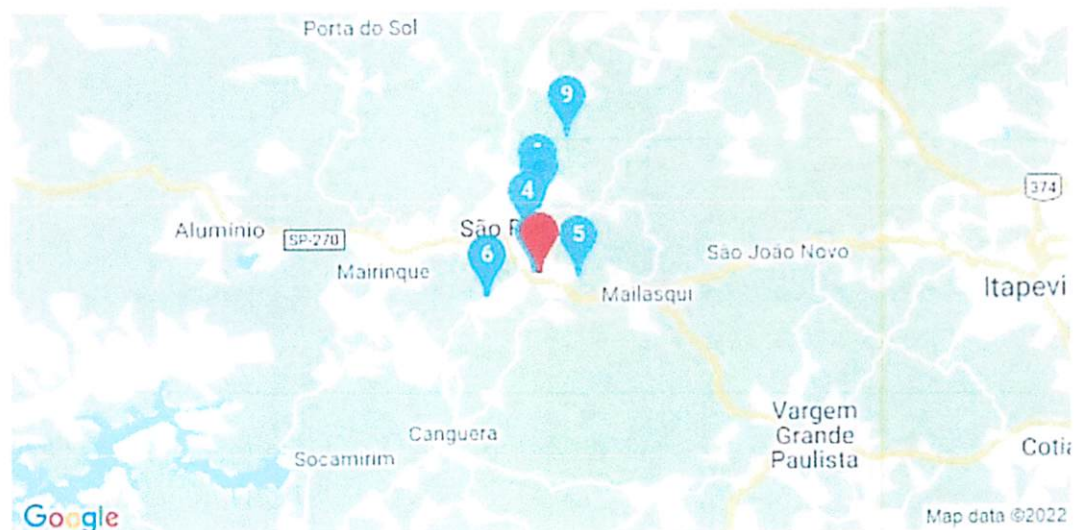


R7 – Valor R\$ 270.000,00 – Terreno Urbano Condomínio VILA BORGHESE - S.ROQUE

Área de 385 m², dimensões de 10,10 X 38,00 metros com pequeno declive, murado nos fundos, excelente aproveitamento para construção. Localizado em rua sem saída, confrontando com a área verde.

Local a 5 minutos do centro da cidade, com escolas e o Novo Supermercado Estância a menos de 500 metros.

Condomínio fechado com portaria recém construída, local em valorização com boas residências no entorno, quadra, pista para caminhada demarcada, Play ground, academia ao ar livre, área verde com redário e vegetação permanente. com 385.00 m². Custo por m² R\$ 701,30 (setecentos e um reais e trinta centavos)

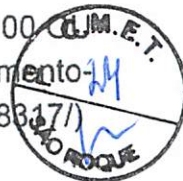


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

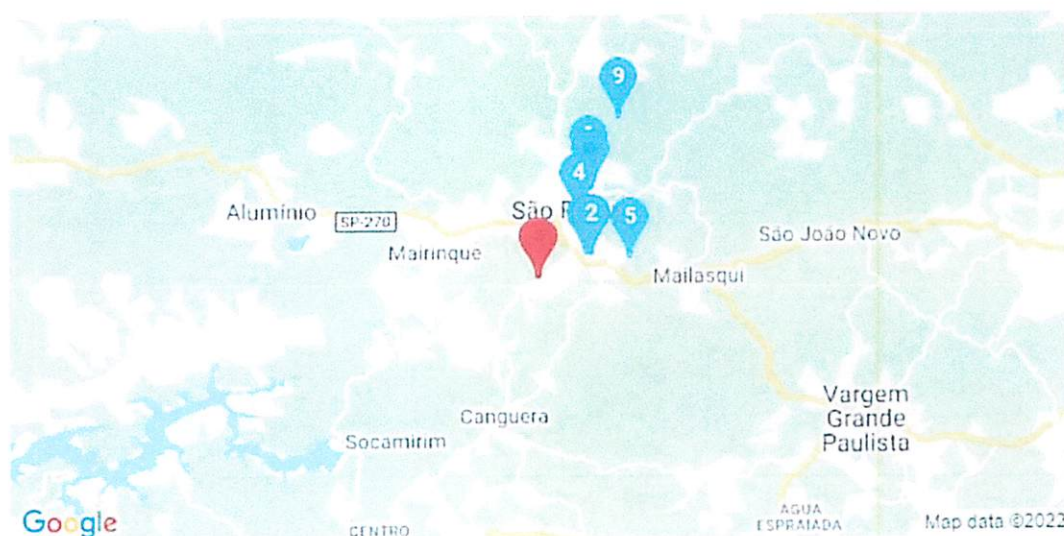
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: MOROCO IMOBILIÁRIA TEL (22) 3083-0100
(11) 94363-9926 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS180000-id-2535878347/)



R₈ – Valor R\$ 180.000,00 – Ótimo Terreno Condomínio
Terreno de 250M² excelente localização em condomínio com segurança, portão eletrônico, portaria, todo asfaltado excelente localização. com 250.00 m². Custo por m² R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)



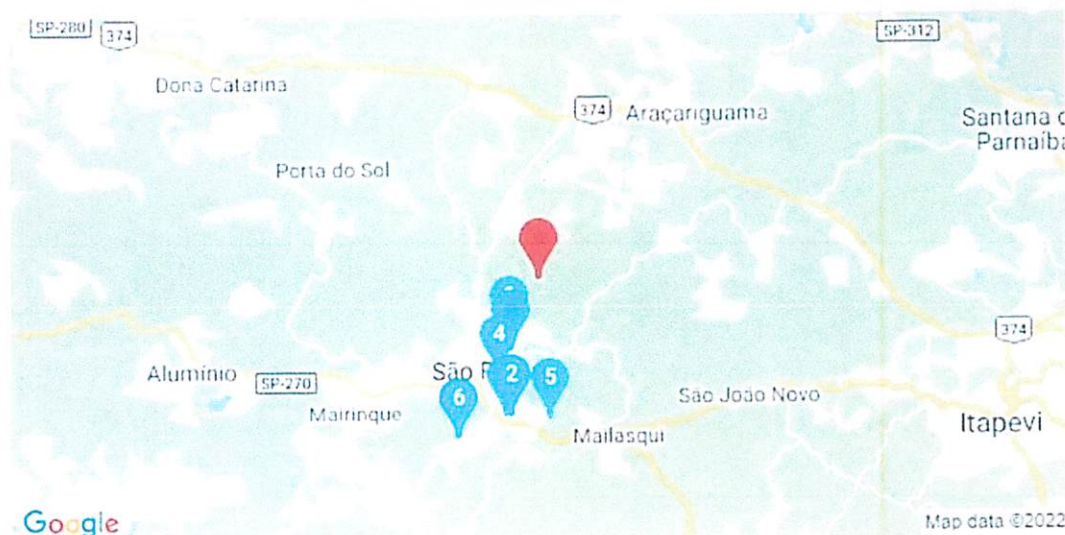
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE DE PESQUISA: L Silva Negócios Imobiliários Ltda - TEL (11) 4719-6469 OU (11) 97299-8439 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guacu-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS160000-id-2536822019/)

R₉ – Valor R\$ 160.000,00 – TERRENO NO GUAÇÚ, SÃO ROQUETOPO-
GRAFIA PLANA., SEM MAIORES INFORMAÇÕES com 250.00 m². Custo
por m² R\$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais)



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

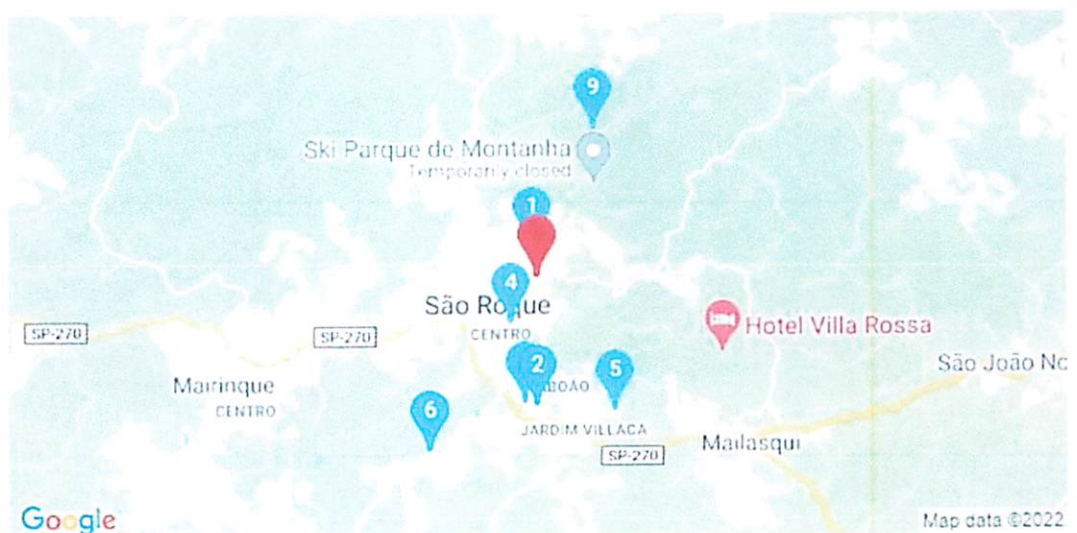
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: Morocó Imobiliária - CRECI: 8.506 - J - 11) 98914-2969 (www.123i.com.br/terreno-venda-jardim-maria-trindade-sao-roque-280m2-ID3ac9222c#:~:text=Terreno%20C3%A0%20venda,EN-TRAR%20EM%20CONTATO)



R₁₀ – Valor R\$ 280.000,00 – Oportunidade de adquirir um terreno em ótimo bairro próximo a escola, padaria, comércio local, em bairro residencial. 280m² documentação 100% com 280.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)

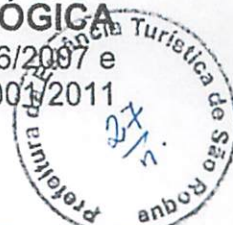


Handwritten signature and initials in blue ink.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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

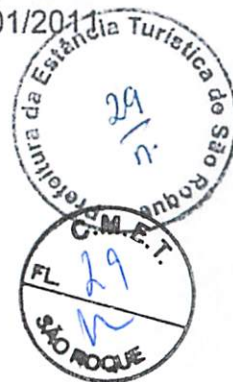
REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 270.000,00	270,00
2	R\$ 250.000,00	285,00
3	R\$ 280.000,00	300,00
4	R\$ 200.000,00	250,00
5	R\$ 198.000,00	250,00
6	R\$ 200.000,00	250,00
7	R\$ 270.000,00	385,00
8	R\$ 180.000,00	250,00
9	R\$ 160.000,00	250,00
10	R\$ 280.000,00	280,00
MÉDIA	R\$ 228.800,00	277,00

VM = R\$ 825,99

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 825,99	364.00 m ²	R\$ 300.661,37

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua das Acácias, 10, Município de São Roque – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 825,99	364,00	R\$ 300.661,37

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de:

R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização socioeconômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e das partes contratantes, sendo, portanto, entre o mínimo de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais) e o máximo de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

15.3 - Consta o presente trabalho de trinta e seis (36) laudas, impressas somente em seu anverso, sendo todas rubricadas e somente está última datada e assinada pelos Corretores de Imóveis Avaliadores que o subscrevem, e anexos.

15.4 - Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V. Sa. para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

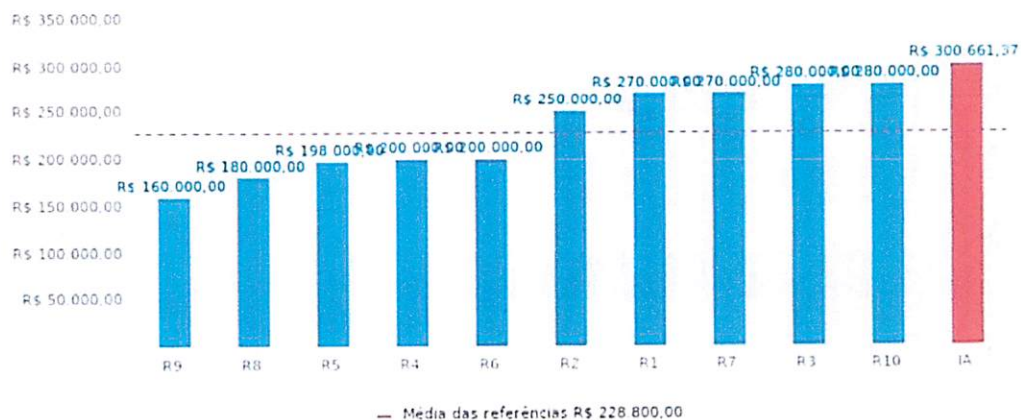
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2017



15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Alumínio, 22 de novembro de 2021

Coordenador: Jose Benedito Junior

CRECI/SP - 064.170-F nº CNAI - 18.337

Membro: Maria Angelina Cassunde

CRECI/SP - 200.819-F nº CNAI - 31.133

Membro: Marcos Aurélio de Barros

CRECI/SP - 085.681-F nº CNAI - 32.542



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2017



17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

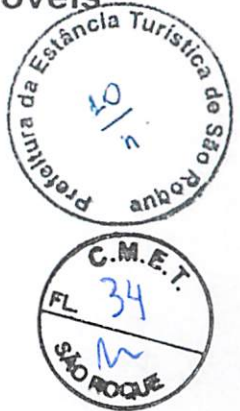
VM – Valor da média

V.V – Valor de venda



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 057/22 (mcd)

Ref.: PTAM 221/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 850/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **ESTRADA DA CAPUTERA, MATRÍCULA 7308 – TAIPAS DA PEDRA – SÃO ROQUE / SP**, elaborado pelos C.I. **PERCIVAL BUENO BRAZ, CRECI/SP 110578-F, registro no CNAI 20375, C.I. ICILEIA CORREIA DA SILVA FERNANDES, CRECI/SP 156209-F, registro no CNAI 17671 e C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735.**

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 221/21

MÊS DE REFERÊNCIA - DEZEMBRO 2021



Foto 01 - Fachada



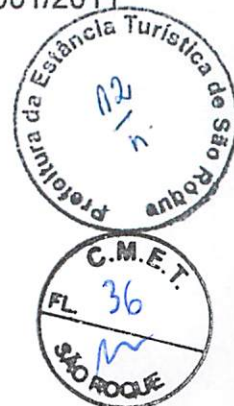
ENDEREÇO

Estrada da Caputera – CEP 18143-170
Vila Vilma (Mailasqui) – São Roque – SP

[Handwritten signature] *[Handwritten mark]*
1

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	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	18
15. CONCLUSÃO.....	19
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	21
17. ABREVIATURAS	22
18. CURRÍCULO(S)	23
19. ANEXO(S).....	27

18 27 2

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: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque
- CNPJ: 70.946.009/0001-75

1.2 - Data da referência da pesquisa: 13 de dezembro de 2021

1.3 - Data da vistoria: 02 de dezembro de 2021

1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica

1.5 - Objetivo: Determinação do valor do bem

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 110578, 73816 e 156209 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 20375, 31735 e 17671 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem 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.

 3

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
Ato Normativo nº 001/2001



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, com 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 vem assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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(s) matrícula(s) nº 7.308 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel é um terreno totalmente plano, de uso residencial, com muros em 3 lados (frente, fundos e lateral direita) cerca de alambrado na lateral esquerda. Com portão de ferro frontal, com uma única sala de aula e sanitários, sede de uma antiga escola municipal, atualmente desativada.

4.2 - Em formato retangular regular, medindo 20m de frente X 16m de lado, com área total de 320m².

4.3 - Com água, energia elétrica, internet e coleta de lixo. Não há esgoto sanitário, nem comércio local, exceto 2 bares e mercearias. O ponto de ônibus mais próximo situa-se na rodovia Raposo Tavares há aproximadamente 200 m de distância.

4.4 - Ao fundo faz divisa com área de uma empresa de móveis e pelas laterais com terrenos de particulares.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel situa-se ao fundo e com acesso por rua de servidão não pavimentada, sem calçadas, guias ou sarjetas, com aproximadamente 100m de comprimento da estrada do Caputera, bairro Vila Vilma e distante da rodovia Raposo Tavares aproximadamente 100m também. Com apenas 2 vizinhos ao longo desta servidão. No local encontramos água encanada, rede energia elétrica, internet e coleta de lixo. Ônibus urbano para o centro de São Roque, somente na rodovia Raposo Tavares.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O bairro Vila Vilma, distante aproximadamente 12 km do centro da cidade, é tipicamente residencial. Com praticamente todas as ruas pavimentadas e com guias, água, rede de energia elétrica, internet e coleta de lixo. Com 2 pequenas igrejas evangélicas e 2 mercearias. Não há comércio local, sendo necessário ir para o centro para outras compras, trabalho, escola, etc...

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Google

Map data ©2022

Handwritten signatures and the number 5.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2014



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.08.859.0001.003.002
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (320,00 m²) R\$ 25.904,64
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 25.904,64

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

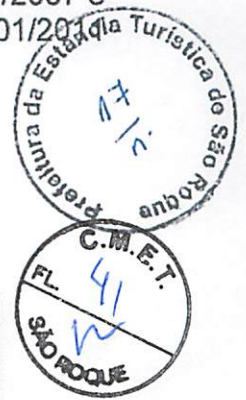
Ato Normativo nº 001/2001

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada



Foto 03 - Vista do Portão de entrada



TS 8 7

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 04 - Vista Interna



Foto 05 - Vista interna



Handwritten signature and date 8/11

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Vista interna lateral



[Handwritten signature]

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: Proprietários sr. Edson e Glaucia

R₁ – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno com construção somente de uma garagem inacabada, considerando apenas o terreno. Em elevação em relação ao nível da rua de aproximadamente 3m e quase plano no nível de 3m. Em rua asfaltada. com 360.00 m². Custo por m² R\$ 333,33 (trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



[Handwritten signature]

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: Davino Imóveis

R₂ – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno plano ao nível da rua, com elevação ao fundo. Com construção pelo lado esquerdo. Em rua asfaltada. com 300.00 m². Custo por m² R\$ 400,00 (quatrocentos reais)



Handwritten signature and the number 11.

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: Davino Imóveis

R3 – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno plano ao nível da rua. Com cerca de arame farpado. com 320.00 m². Custo por m² R\$ 312,50 (trezentos e doze reais e cinquenta centavos)



Google

Map data ©2022

[Handwritten signature]

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: Sr. Renato, corretor de imóveis

R4 – Valor R\$ 95.000,00 – Terreno com pequeno aclave para os fundos. Com construção nos lados direito e esquerdo. Em rua asfaltada, com 335.00 m². Custo por m² R\$ 283,58 (duzentos e oitenta e três reais e cinquenta e oito centavos)



[Handwritten signature]
87^r
13

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: L. Silva Imóveis

R₅ – Valor R\$ 130.000,00 – Terreno plano em pequeno declive para os fundos. Com construção pelos lados direito e esquerdo. com 341.00 m². Custo por m² R\$ 381,23 (trezentos e oitenta e um reais e vinte e três centavos)



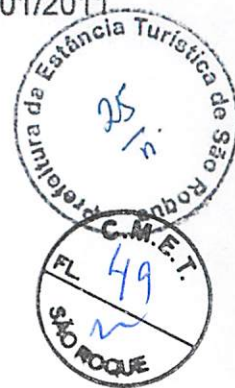
Google

Map data ©2022

Handwritten signature and date 14.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE DE PESQUISA: Proprietário sr. Luiz (dono de bar e mercearia)
4714-0734

R₆ – Valor R\$ 150.000,00 – Terreno de esquina, plano e limpo. Pouco acima do nível da rua e em rua asfaltada. com 240.00 m². Custo por m² R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais)



Google

Map data ©2022

[Handwritten signature] 15

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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



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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

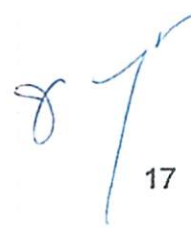
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

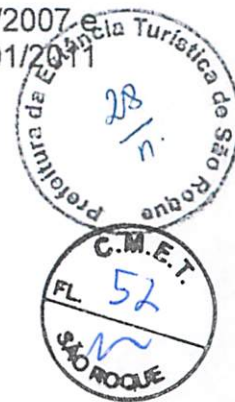
REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 120.000,00	360,00
2	R\$ 120.000,00	300,00
3	R\$ 100.000,00	320,00
4	R\$ 95.000,00	335,00
5	R\$ 130.000,00	341,00
6	R\$ 150.000,00	240,00
MÉDIA	R\$ 119.166,67	316,00

VM = R\$ 377,11

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 377,11	320.00 m ²	R\$ 120.675,11

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Estrada da Caputera, Município de São Roque – SP.

18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2013



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 377,11	320,00	R\$ 120.675,11

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- 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.

[Handwritten signatures and initials]

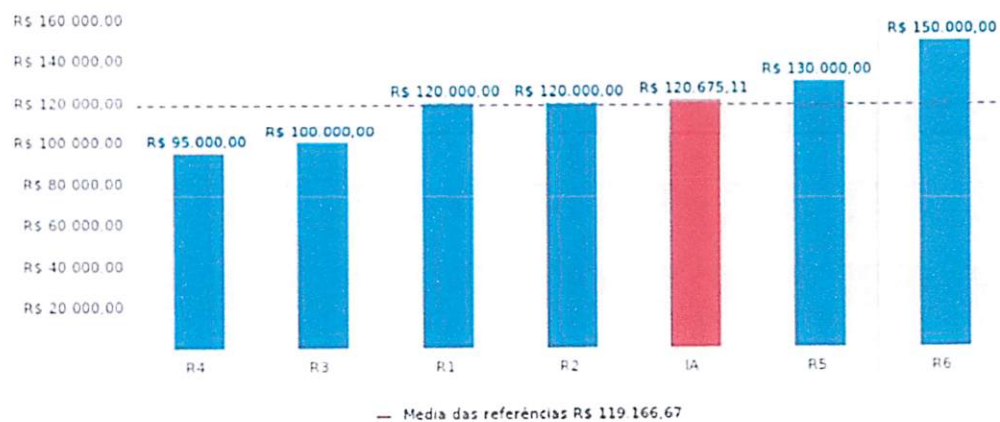
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Handwritten signatures and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Vargem Grande Paulista, 13 de dezembro de 2021

Percival B. Braz

Coordenador: Percival Bueno Braz

Creci nº 110578



Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci nº 073816

Iciléia Correia da Silva Fernandes

Membro: Iciléia Correia da Silva Fernandes

Creci nº 156209

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m²)

ATC - Área total construída (m²)

AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

IA - Imóvel 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/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média

V.V.L - Valor de venda/Locação



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 17 de março de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 086/22 (mcd)

Ref.: PTAM 188/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 849/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **R. GOVERNADOR CARVALHO PINTO, S/N - MATRÍCULA 16313 - JARDIM BOA VISTA - SÃO ROQUE / SP**, elaborado pelos C.I. JOSÉ BENEDITO JUNIOR, CRECI/SP 064170-F, registro no CNAI 18337, C.I. MARIA ANGELINA CASSUNDE, CRECI/SP 200819-F, registro no CNAI 31133 e C.I. MARCOS AURELIO DE BARROS, CRECI/SP 085681-F, registro no CNAI 32542.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 188/21

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021



Foto 01 - vista da frente

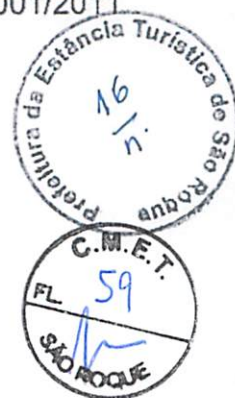


ENDEREÇO

Rua Governador Carvalho Pinto, s/nº – CEP 18132-380
Jardim Boa Vista – São Roque – SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

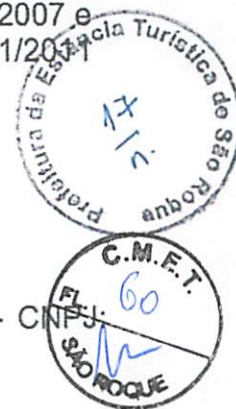


SUMÁRIO

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	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	20
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	21
15. CONCLUSÃO	22
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	24
17. ABREVIATURAS	25
18. CURRÍCULO(S)	26
19. ANEXO(S)	32

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: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 22 de novembro de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de novembro de 2021
- 1.4 - Finalidade: Valor de mercado para alienação
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno Urbano
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: O terreno encontra-se limpo, sem fechamento com muro ou cerca e sem benfeitorias

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 064.170-F, 200.819-F, 085.681-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 18.337, 31.133, 32.542 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem 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.

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 - Em atendimento ao ofício OF Nº 849/2021/GP, o imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 16.313 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque – SP, cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Roque sob o número de contribuinte 01.00.000.0000.162.001 e sito à Rua Governador Carvalho Pinto, s/n, Jardim Guaçu, São Roque/SP, CEP 18.132-380.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Foi realizada, no dia 23/11/2021, no período da tarde, a vistoria In Loco do imóvel pelos subscritores, os quais assinam este Parecer. Conforme consta na matrícula nº 16.313, o imóvel avaliando tem área real total de 288,00 m², medindo 36,00 metros de frente, com (01) uma testada; topografia em aclive, de formato triangular, com orientação cardinal norte, sem construção, seco, de uso no entorno predominantemente residencial e sem fechamento de muro ou cerca.



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 - O referido imóvel está situado em rua transversal à Av. Varanqueira, importante via de circulação de interligação da cidade, com a Rodovia Castelo Branco, próximo do portal de entrada da cidade. Localizado em rua pavimentada, dispõe de rede estruturada, telefonia, eletricidade, TV a cabo, Internet, água e esgoto, iluminação pública, arborização, telefonia a Cabo, INTERNET Banda Larga.



6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região urbanizada, com densidade de ocupação média, distante cerca de 1 km do centro do Município de São Roque - SP, dotada de imóveis residenciais e comerciais, tais como: supermercado, farmácias, bancos, panificadores, bares, restaurantes, café, lojas de produtos e prestações de serviços em geral, posto de gasolina, mercado, faculdade, depósito de materiais de construção, colégios de ensino fundamental e médio, além de variados equipamentos e ampla rede de serviços públicos, ou seja, água, telefonia fixa e móvel, energia elétrica.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.00.000.0000.162.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (288,00 m²) R\$ 58.281,98
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 58.291,98

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 - vista 3



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 03 - vista 4



Foto 04 - Vista Fachada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

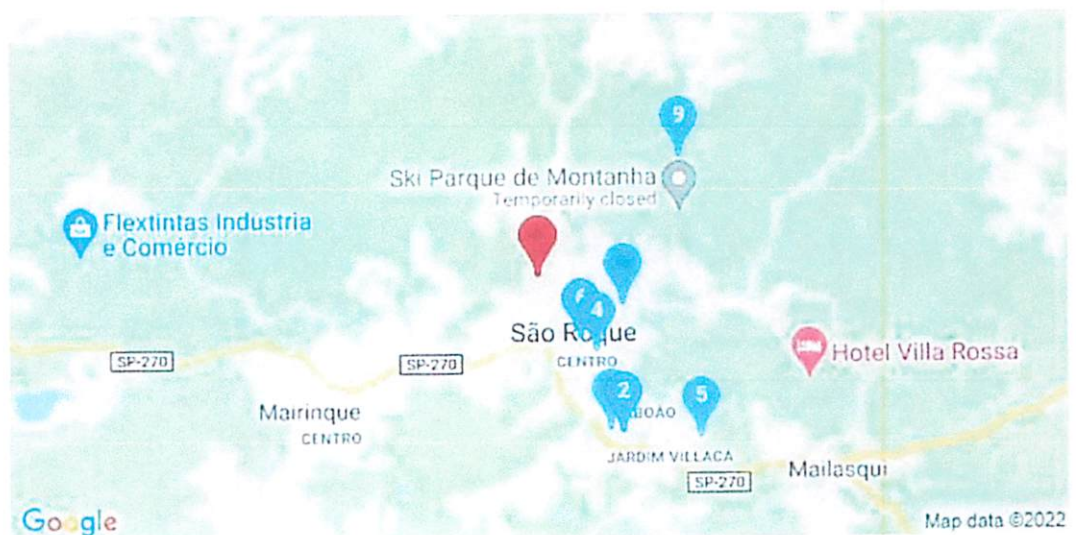


10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Apê dos Sonhos - tel (11) 98244-9029 ou (11) 99545-4200 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-florida-bairros-sao-roque-270m2-venda-RS270000-id-2531462428/)



R₁ – Valor R\$ 270.000,00 – Ótimo terreno à venda em São Roque.
Ótimo terreno com 270 m² de área total, com frente para duas ruas, com 10 metros em cada frente. Todo murado, em active. Boa localização. com 270.00 m². Custo por m² R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) com 270.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



[Handwritten signature]

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: Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairros-sao-roque-285m2-venda-RS250000-id-2541736391/)



R₂ – Valor R\$ 250.000,00 – Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m²

Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese

Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m² Pronto para Construir com 12 m² de frente.

A topografia facilita a construção de casa térrea com a possibilidade de acesso do veículo até a porta da residência

Bosque com 7.000 m de área verde. Portaria recém construída com controle de acesso 24 horas.

Local a 5 minutos do centro da cidade, com escolas e o Novo Supermercado Estância a menos de 500 metros.

Condomínio fechado, local em valorização com boas residências no entorno, quadra, pista para caminhada demarcada, academia ao "ar livre" e área verde permanente nas dependências.

ACESSE OUTRAS INFORMAÇÕES NO NOSSO SITE

www.lcfgestorimob.com.br com 285.00 m². Custo por m² R\$ 833,33 (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) com 285.00 m². Custo por m² R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove centavos)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

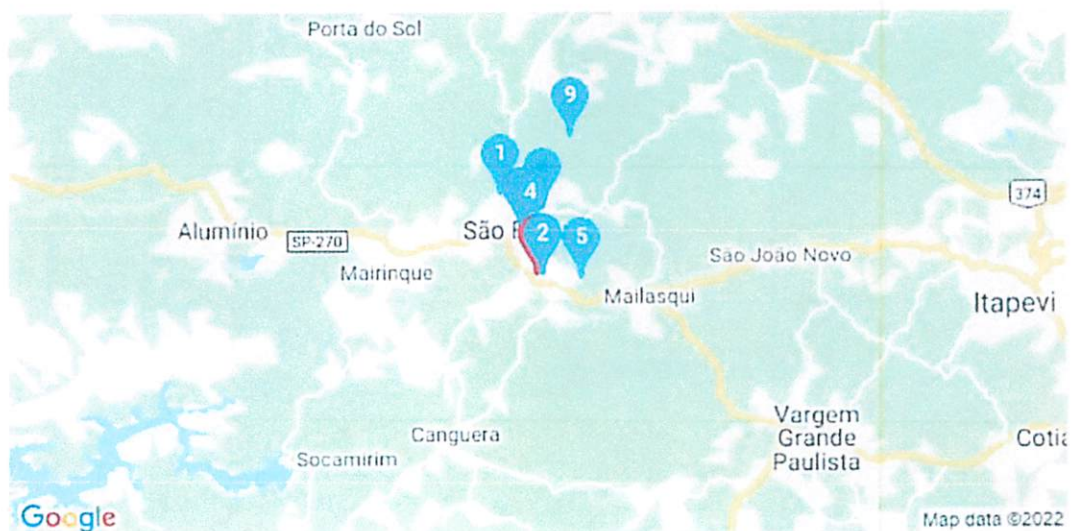


FONTE DE PESQUISA: Evelize Paula - CRECI: 188369 - TEL (11) 97274-6089 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-santa-rosalia-bairro-sao-roque-300m2-venda-RS280000-id-2519890818/)



R₃ – Valor R\$ 280.000,00 – Lote/Terreno para venda com 300 metros quadrados em Vila Santa Rosália - São Roque - SP

O lote/terreno está localizado no bairro Vila Santa Rosália possui 300 metros quadrados, ótima localização, próximo ao centro da cidade. com 300.00 m². Custo por m² R\$ 886,67 (oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta e sete centavos) com 300.00 m². Custo por m² R\$ 933,33 (novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



[Handwritten signatures]

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: Evelize Paula - CRECI: 188369 - TEL (11) 97274-6089 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS200000-id-2539678793/)



R4 – Valor R\$ 200.000,00 – Lote/Terreno para venda tem 250 metros quadrados em Centro - São Roque - SP

O lote/terreno no bairro Centro possui 250 metros quadrados com 250.00 m². Custo por m² R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais) com 250.00 m². Custo por m² R\$ 800,00 (oitocentos reais)



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: Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-mosteiro-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS198000-id-2450829274/)

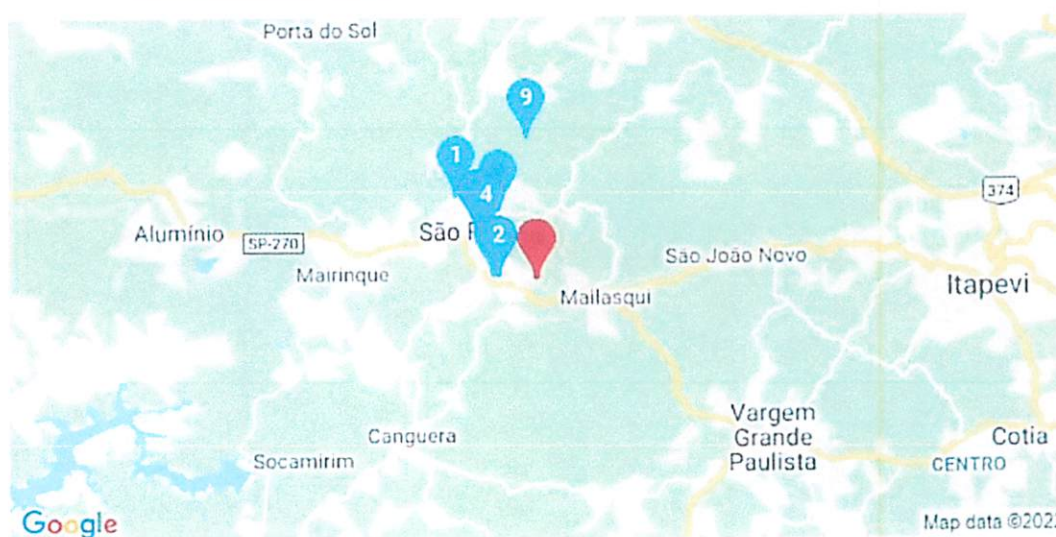


R₅ – Valor R\$ 198.000,00 – Terreno Urbano 250 metros – Jardim Mosteiro - São Roque

Acesso pelo Bairro Jardim Villaça – Entrada da cidade pela Rodovia Raposo Tavares

Terreno em declive com bom aproveitamento e preparado para construção, com platô, murado nos fundos e lateral. Vista permanente para as áreas verdes, em local tranquilo com boas residências no entorno e equipamentos como asfalto, água, esgoto, transporte público, escola e mercado próximos.

Imóvel com escritura e matriculado no Registro de Imóveis de São Roque com 250.00 m². Custo por m² R\$ 752,40 (setecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos) com 250.00 m². Custo por m² R\$ 792,00 (setecentos e noventa e dois reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 007/2011



FONTE DE PESQUISA: NIL IMOVEIS - TEL (11) 97595-7060 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS200000-id-2537413910/)



R₆ – Valor R\$ 200.000,00 – Terreno No Vila Di Roma
Impecável! Terreno Em Condomínio Vila Di Roma, sem maiores informações com 250.00 m². Custo por m² R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais) com 250.00 m². Custo por m² R\$ 800,00 (oitocentos reais)



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: Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-hair-ros-sao-roque-385m2-venda-RS270000-id-86768020/)

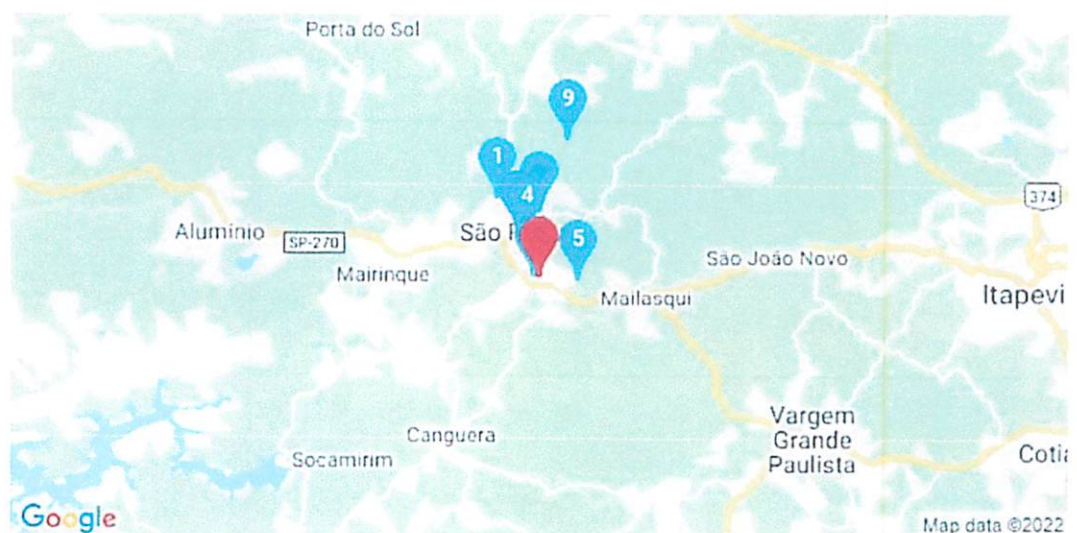


R7 – Valor R\$ 270.000,00 – Terreno Urbano Condomínio VILA BORGHESI - S.ROQUE

Area de 385 m², dimensões de 10,10 X 38,00 metros com pequeno declive, murado nos fundos, excelente aproveitamento para construção. Localizado em rua sem saída, confrontando com a área verde.

Local a 5 minutos do centro da cidade, com escolas e o Novo Supermercado Estância a menos de 500 metros.

Condomínio fechado com portaria recém construída, local em valorização com boas residências no entorno, quadra, pista para caminhada demarcada, Play ground, academia ao ar livre, área verde com redário e vegetação permanente. com 385.00 m². Custo por m² R\$ 666,23 (seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e três centavos) com 385.00 m². Custo por m² R\$ 701,30 (setecentos e um reais e trinta centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

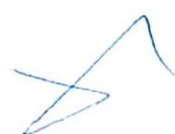


FONTE DE PESQUISA: MOROCO IMOBILIÁRIA TEL (22) 3083-0100 OLUC.M.E.T.
(11) 94363-9926 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento) PL 73
villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS180000-id-2535878317/



R₈ – Valor R\$ 180.000,00 – Ótimo Terreno Condomínio

Terreno de 250M² excelente localização em condomínio com segurança, portão eletrônico, portaria, toda asfaltada excelente localização, com 250.00 m², Custo por m² R\$ 684,00 (seiscentos e oitenta e quatro reais) com 250.00 m². Custo por m² R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

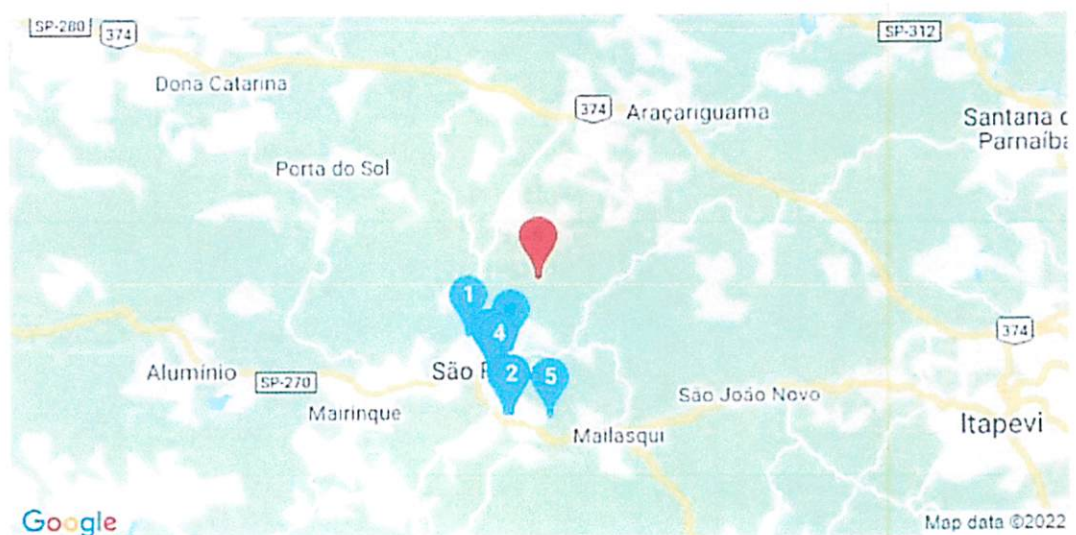
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: L Silva Negócios Imobiliários Ltda - TEL (11) 4719-6469 OU (11) 97299-8439 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guacu-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS160000-id-2536822019/)



R₉ – Valor R\$ 160.000,00 – TERRENO NO GUAÇÚ, SÃO ROQUE, TOPOGRAFIA PLANA., SEM MAIORES INFORMAÇÕES com 250.00 m². Custo por m² R\$ 608,00 (seiscentos e oito reais) com 250.00 m². Custo por m² R\$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais)



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

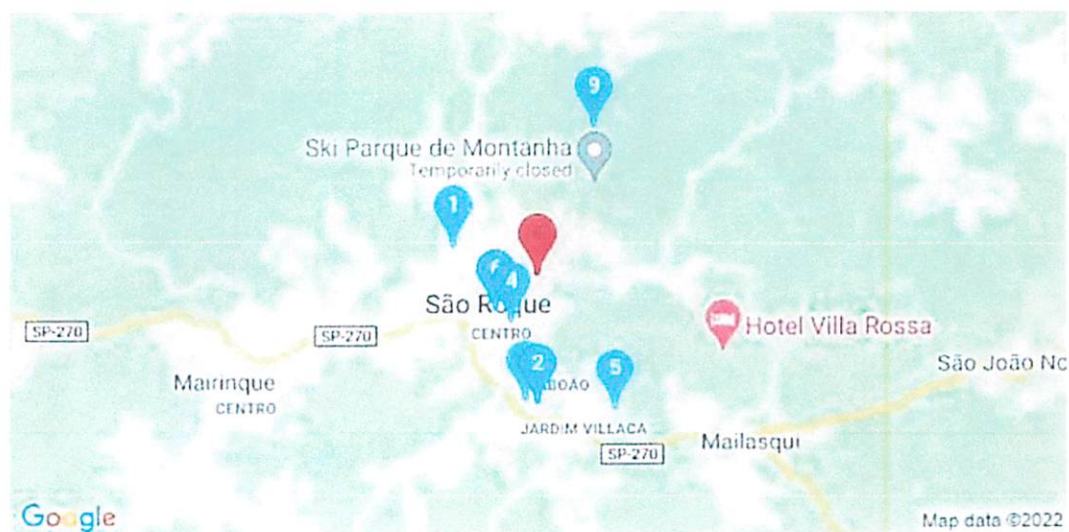
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: Morocó Imobiliária - CRECI: 8.506 - J - 11) 98914-2969 (www.123i.com.br/terreno-venda-jardim-maria-trindade-sao-roque-280m2-ID3ac9222c#:~:text=Terreno%20%C3%A0%20venda,EN-TRAR%20EM%20CONTATO)



R₁₀ – Valor R\$ 280.000,00 – Oportunidade de adquirir um terreno em ótimo bairro próximo a escola, padaria, comércio local, em bairro residencial. 280m² documentação 100% com 280.00 m². Custo por m² R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) com 280.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS



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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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

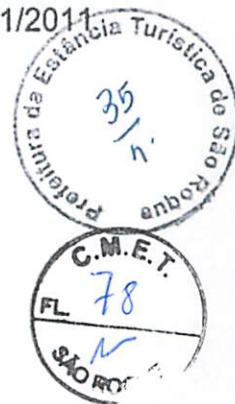
REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 270.000,00	270,00
2	R\$ 250.000,00	285,00
3	R\$ 280.000,00	300,00
4	R\$ 200.000,00	250,00
5	R\$ 198.000,00	250,00
6	R\$ 200.000,00	250,00
7	R\$ 270.000,00	385,00
8	R\$ 180.000,00	250,00
9	R\$ 160.000,00	250,00
10	R\$ 280.000,00	280,00
MÉDIA	R\$ 228.800,00	277,00

VM = R\$ 825,99

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 825,99	288.00 m ²	R\$ 237.885,92

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Governador Carvalho Pinto, s/nº, Município de São Roque – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 825,99	288,00	R\$ 237.885,92

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de:

R\$ 237.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais)

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização socioeconômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e das partes contratantes, sendo, portanto, entre o mínimo de R\$ 225.150,00 (duzentos e vinte e cinco mil e cento e cinquenta reais) e o máximo de R\$ 248.850,00 (duzentos e quarenta e oito mil e oitocentos e cinquenta reais), devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

15.3 - Consta o presente trabalho de trinta e oito (38) laudas, impressas somente em seu anverso, sendo todas rubricadas e somente está última datada e assinada pelos Corretores de Imóveis Avaliadores que o subscrevem, e anexos.

15.4 - Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V. Sa. para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.



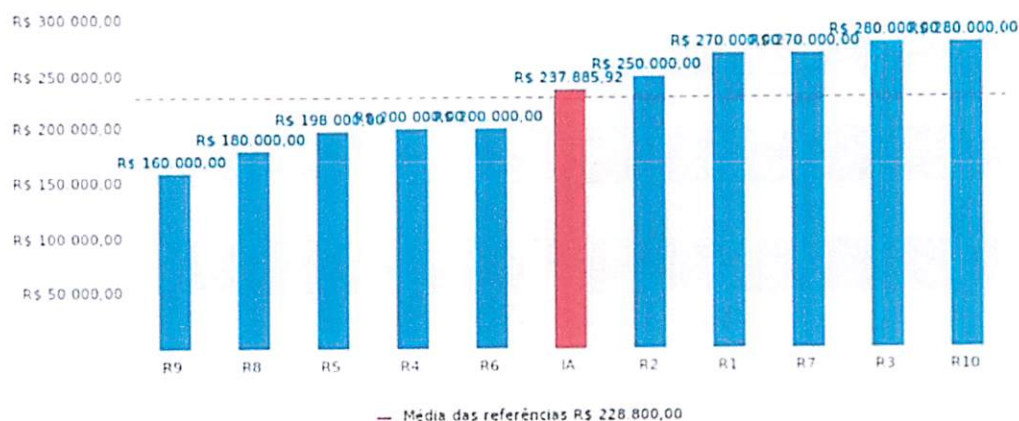
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Alumínio, 22 de novembro de 2021

Coordenador: Jose Benedito Junior

CRECI/SP - 064.170-F nº CNAI - 18.337

Membro: Maria Angelina Cassunde

CRECI/SP - 200.819-F nº CNAI - 31.133

Membro: Marcos Aurélio de Barros

CRECI/SP - 085.681-F nº CNAI - 32.542



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda





CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 27 de abril de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 136/22 (mcd)

Ref.: PTAM 185/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 846/21-GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **RUA ANTÔNIO DOS SANTOS SANTINHO S/N, ESPLANADA MENDES DE MORAES - SÃO ROQUE / SP**, elaborado pelos C.I. **ANDERSON QUEIROGA CABRA, CRECI/SP 086166-F, registro no CNAI 19341**, C.I. **PRISCILLA DA SILVA FIGUEIRÊDO DANTAS, CRECI/SP 214021-F, registro no CNAI 32725** e C.I. **FABIANO PAULI TAVARES, CRECI/SP 212565-F, registro no CNAI 32003**.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM 185/21

MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2022



Foto 01 - Frente terreno



ENDEREÇO

Rua Antônio dos Santos Santinho S/N
Quadra D Lote 46 – CEP 18130-740
Esplanada Mendes Moraes – São Roque – SP

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	11
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	20
15. CONCLUSÃO	21
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	23
17. ABREVIATURAS	24
18. CURRÍCULO(S)	24
19. ANEXO(S)	31

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: Prefeitura da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75

1.2 - Data da referência da pesquisa: 05 de abril de 2022

1.3 - Data da vistoria: 01 de abril de 2022

1.4 - Finalidade: Avaliação mercadológica para venda

1.5 - Objetivo: Atualização do valor

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom

1.8 - Idade do IA: 40 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 86.166, 214.021, 212.565 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 19.341, 32.725 32.003 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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(s) matrícula(s) nº12.510 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de São Roque- SP e Inscrição Cadastral nº01.04.826.0007.005.002.

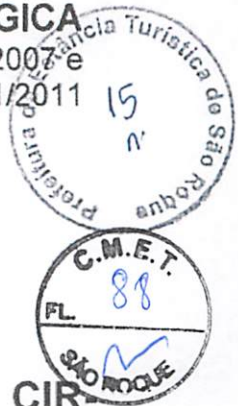
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A diligência foi realizada no dia 01/04/2022, às 10:00h, pelos avaliadores deste conselho, agendada com o servidor técnico responsável o Sr. Joaquim Carlos Silveira. O Imóvel (terreno) possui uma área de 250 m², sendo 10 metros de frente para a referida rua; do lado direito para quem olha para o terreno, mede 25 metros confinando com o lote 45; do lado esquerdo, onde mede também 25 metros confrontando com o lote 47; e nos fundos onde mede 10 metros faz cutra frente para a Rua José Hyppolito da Silva. Terreno plano com queda nos fundos.

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 - O terreno está localizado a 2km do centro de São Roque, ruas pavimentadas (asfalto), fornecimento de iluminação pública, de água encanada, rede de telefonia e internet. A rua do imóvel 1A predominam construções residenciais com câmeras de segurança, fica aproximadamente a 100m da Escola Infantil Aquarela; próximo de supermercados, bancos, restaurantes, lojas em geral, e hospital Unimed São Roque.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A cidade de São Roque está localizada a apenas 60 quilômetros da capital paulista. É conhecida como a cidade do vinho e das alcachofras. Além disso, a Estância Turística é um ótimo passeio para toda a família pois é possível conciliar roteiros religiosos, cultural e gastronômico; no conhecido Roteiro do Vinho. A produção vinícola da região é antiga e começou no século 17, quando imigrantes portugueses passaram a cultivar videiras às margens dos rios Carambeí e Aracaí. A cultura teve continuidade com os imigrantes italianos, que chegaram dois séculos depois. Atualmente, são comercializados 18 milhões de litros de vinho por ano. São Roque está situada na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba, município é formado pela sede e pelos distritos de Canguera, Mailasqui e São João Novo. O clima de São Roque é o subtropical. Quem quiser visitar a cidade pode utilizar dois caminhos, as rodovias Presidente Castelo Branco (SP-280) e Raposo Tavares (SP-270).



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 01.04.826.0007.005.002
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (250,00 m²) R\$ 131.539,50
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 131.539,50

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 - Frente terreno



Foto 03 - Terreno vista do fundo para frente



Handwritten signatures and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

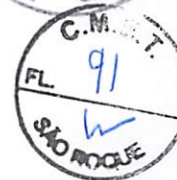


Foto 04 - Terreno vista lateral



Foto 05 - Terreno visto fundo para frente



[Handwritten signatures and initials]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

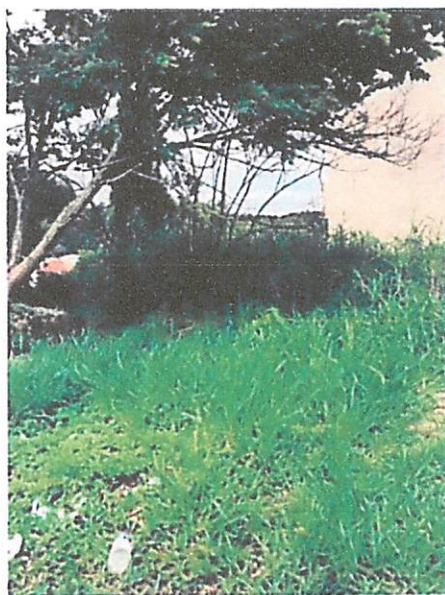
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Terreno visto do fundo para frente



Foto 07 - Terreno visto da Rua Antônio dos Santos Santinhos



Handwritten signatures and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 08 - Terreno visto da rua José Hyppólito da Silva



[Handwritten signatures]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



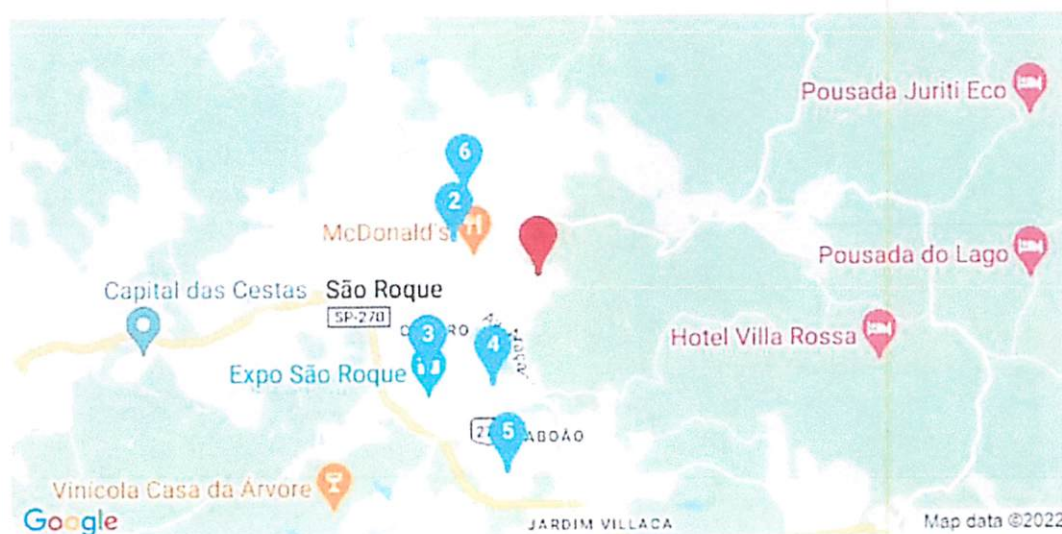
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Davino Imóveis

R₁ – Valor R\$ 500.000,00 – Davino Imóveis Creci 35.906

Davino (11)99794.4555

(11)4712.5647 com 500.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



[Handwritten signatures and initials]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

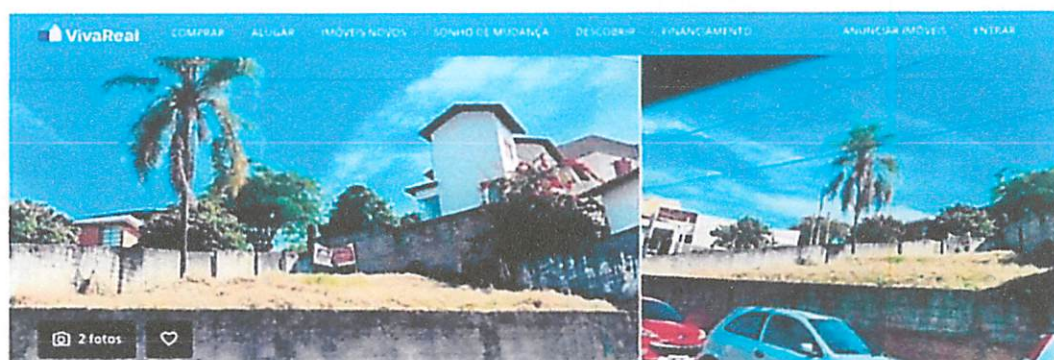
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



FONTE DE PESQUISA: Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-roque-370m2-venda-RS660000-id-2521590380)

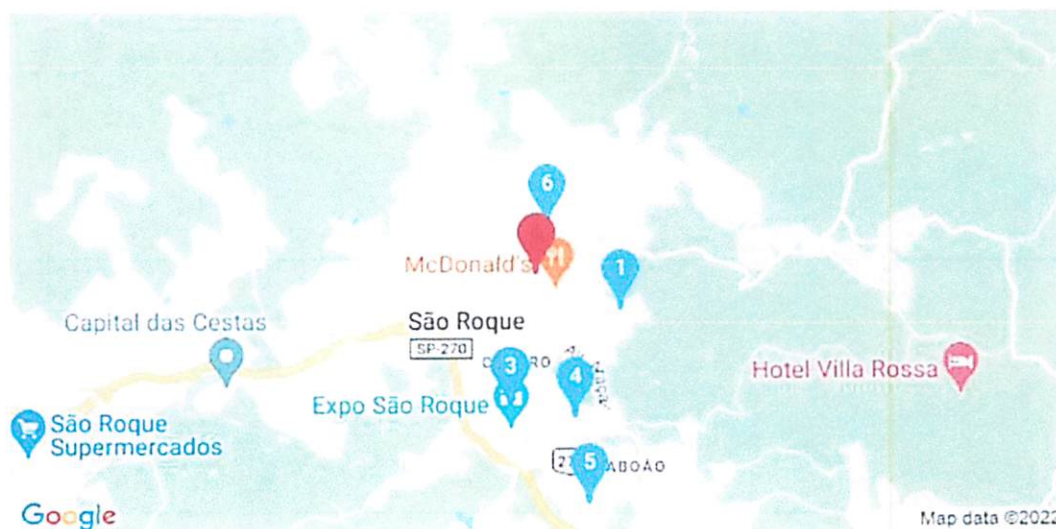
R₂ – Valor R\$ 660.000,00 – Celso Luis Ribeiro da Silva
Creci. 46.899-F

(11)99453.2827 com 370.00 m². Custo por m² R\$ 1.783,78 (mil e setecentos e oitenta e três reais e setenta e oito centavos)



Lote/Terreno à Venda, 370 m² por R\$ 660.000

COMPRE
R\$ 660.000



[Handwritten signatures and initials]

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: Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro-bairros-sao-roque-10m2-venda-RS1800000-id-2514785684/)

R₃ – Valor R\$ 1.800.000,00 – Celso Luis Ribeiro da Silva

Creci 46.899-F

(11)99453.2827 com 1800.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



Imagem Fictícia. Não é uma fotografia real. A imagem é apenas uma ilustração.

Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 10 m² por R\$ 1.800.000

Imagem Fictícia. Não é uma fotografia real. A imagem é apenas uma ilustração.

[VER NO MAPA](#)

COMPRE

R\$ 1.800.000

Quadrado

Não informado

Área

Não informado

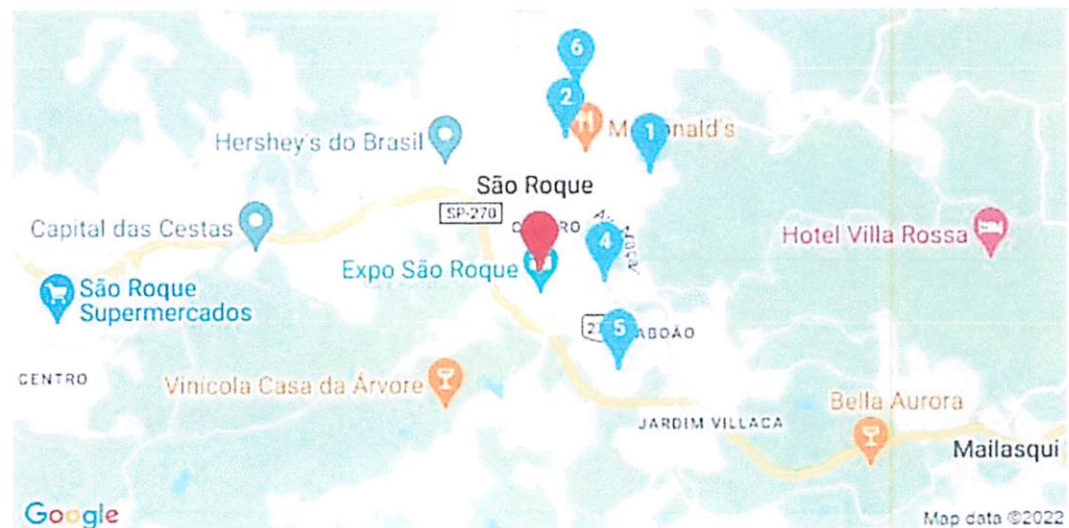
[SOLICITAR VALORES](#)

10m

1 quarto

Não informado

Não informado



Handwritten signatures and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

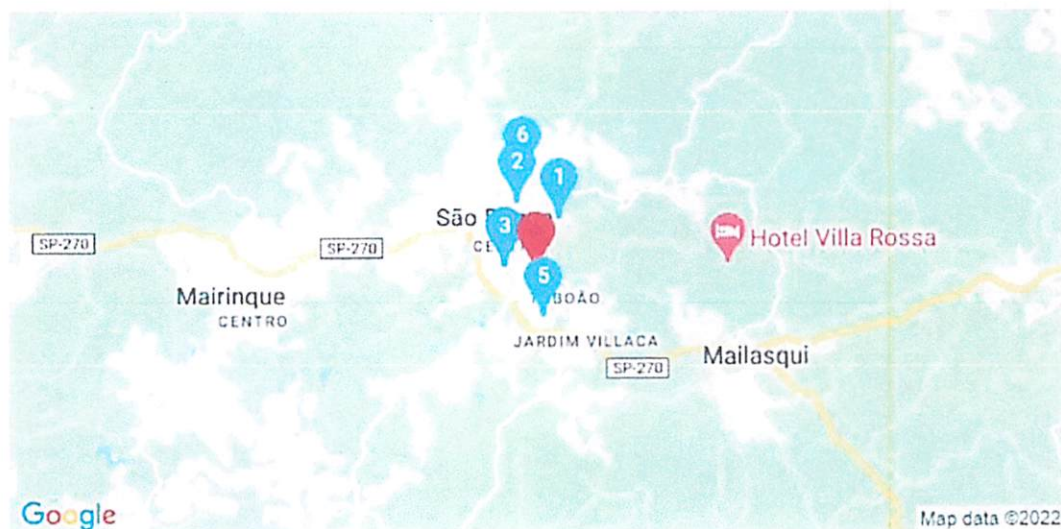
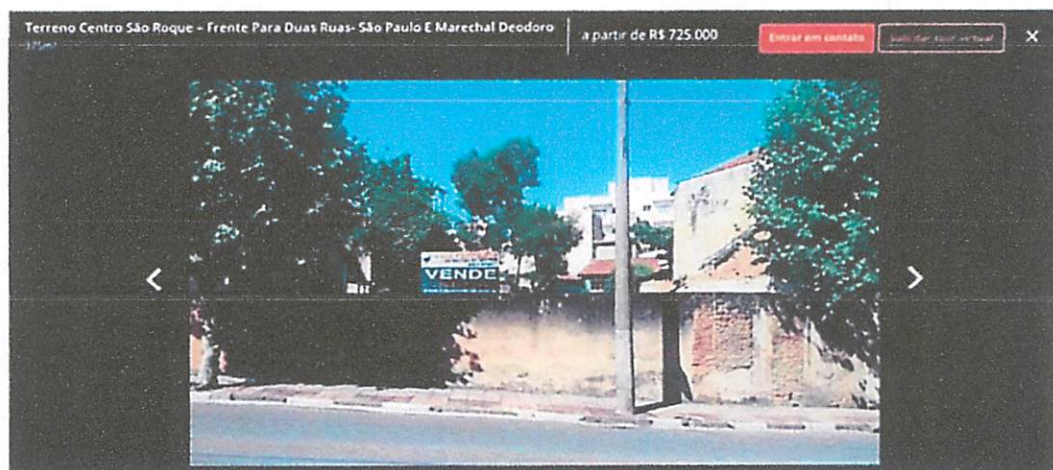


FONTE DE PESQUISA: Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/terreno-centro-bairros-sao-roque-375m2-venda-RS725000-id-2501391243)

R4 – Valor R\$ 725.000,00 – Luiz Carlos Ferreira

Creci 98.112-F

(11)96197.9746 com 375.00 m². Custo por m² R\$ 1.933,33 (mil e novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



[Handwritten signatures]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

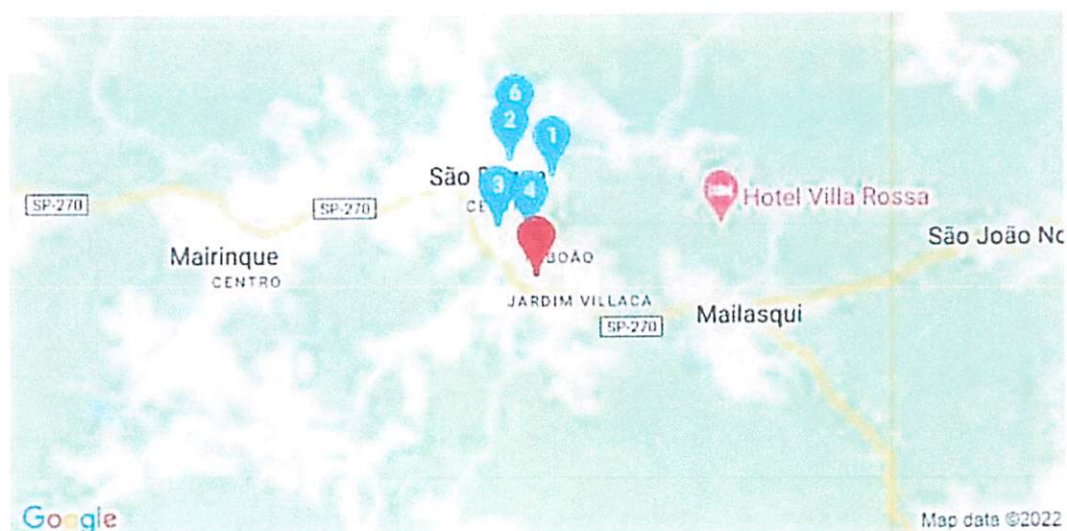


FONTE DE PESQUISA: Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairros-sao-roque-285m2-venda-RS250000-id-2541736391/)

R5 – Valor R\$ 250.000,00 – Luiz Carlos Ferreira
Creci 98.112-F

(11)96197.9746 com 285.00 m². Custo por m² R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove centavos)

The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terrain for sale. The main image is a large photo of a lot with a concrete wall and a small building. Below it are four smaller photos showing different angles of the lot. The text on the page includes: "Lote/Terreno à Venda, 285 m² por R\$ 250.000", "R\$ 250.000", "R\$ 216", and "R\$ 877,19". There are also icons for "17 fotos" and a heart icon.



Handwritten signatures and the number 15.

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: Viva Real (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-florida-bairros-sao-roque-270m2-venda-RS270000-id-2534246275/?id=IGZSHM42)

R₆ – Valor R\$ 270.000,00 – Aldara da Silva César / Marco P.P.
(24)99214.9285

Obs.: A foto corresponde a 540m², mas metade do terreno (270m²) já foi vendida. A metade que não foi vendida é a parte baixa do terreno, na rua sem saída. com 270.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



[Handwritten signatures and initials]

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: Lopes Splendore (splendore.lopes.com.br/imo-
vel/REO623318/venda-terreno-1824-m2-sao-roque-vila-santa-isabel?list
From=busca&listPosition=1)

R7 – Valor R\$ 1.600.000,00 – Luana Oliveira Alegretti

Diretora

(11)99448.3878 com 1824.00 m². Custo por m² R\$ 877,19 (oitocentos e
setenta e sete reais e dezenove centavos)



Terreno à venda em Vila Santa Isabel - SP

Rua Santa Cruz - Vila Santa Isabel - São Roque/SP

R\$ 1.600.000

IPU R\$ 455

Parcelas a partir de R\$ 10.881,64

[Simular valor financiado](#)

Área

1824m²

Fale com um corretor

Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos
corretores entrará em contato.

Seu nome

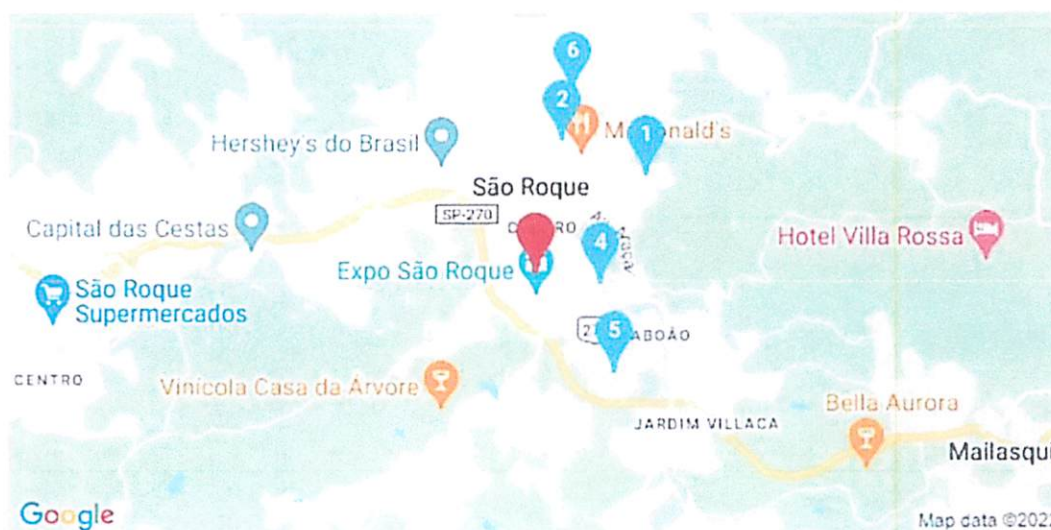
Digite seu nome

E-mail

Digite seu e-mail

Celular

(xx) xxxx-xxxx



Handwritten signatures and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS



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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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\$ 500.000,00	500,00
2	R\$ 660.000,00	370,00
3	R\$ 1.800.000,00	1.800,00
4	R\$ 725.000,00	375,00
5	R\$ 250.000,00	285,00
6	R\$ 270.000,00	270,00
7	R\$ 1.600.000,00	1.824,00
MÉDIA	R\$ 829.285,71	774,86

VM = R\$ 1.070,24

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

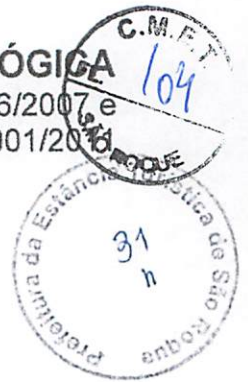
14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.070,24	250.00 m ²	R\$ 267.560,84

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Antônio dos Santos Santinho S/N - Quadra D Lote 46, Município de São Roque – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2016



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.070,24	250,00	R\$ 267.560,84

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio 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.

[Handwritten signatures]

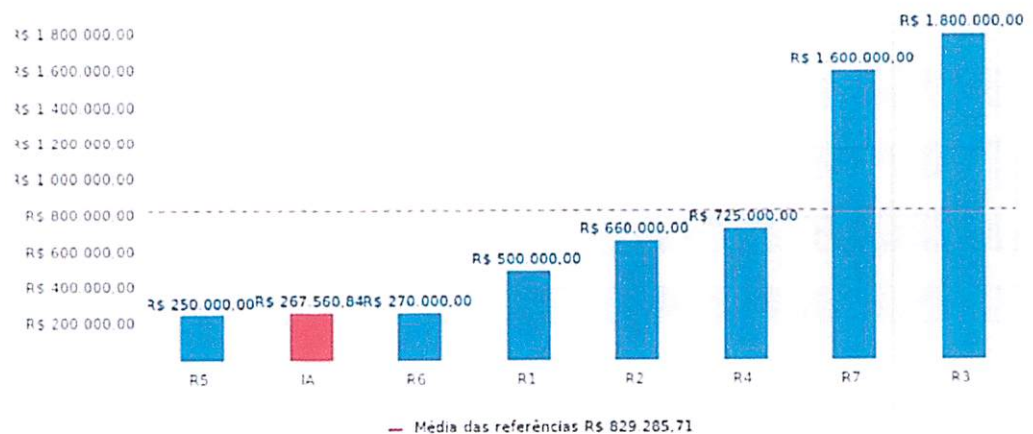
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



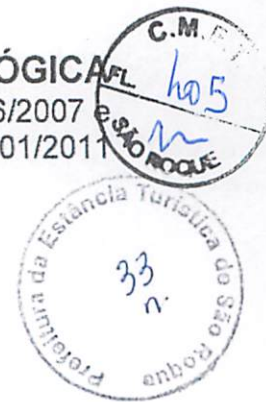
15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Barueri, 05 de abril de 2022


Coordenador Anderson Queiroga Cabral
Corretor Perito Avaliador
CRECI 86.166/1 (CNAI 19341)
CONPEJ 02.01.0001
CRECISP nº 086.166



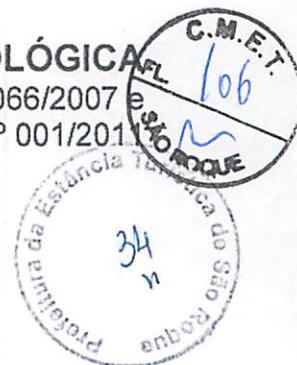

Membro: Priscilla da Silva Figueirêdo Dantas
CRECISP nº 214.021


Membro: Fabiano Pauli Tavares
CRECISP nº 212.565

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - ANDERSON QUEIROGA CABRAL

CRECISP 86166-F

CNAI 19341

Telefone 1: (11) 98231-1322 Telefone 2: (11) 96202-1322

E-mail: andersonqueiroga@creci.org.br



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 16 de maio de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 172/22 (mcd)

Ref.: PTAM 222/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 862/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à Rua Euclides da Cunha, nº 183, Jardim Finatti – São Roque / SP, elaborado pelos C.I. EMERSON SOARES GONCALVES, CRECI/SP 083848-F, registro no CNAI 20617, C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735 e C.I. PAULO CÉSAR DOS SANTOS, CRECI/SP 171440-F, registro no CNAI 30972.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 222/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022



Foto 01 - vista da Rua Euclides da Cunha.



ENDEREÇO

Rua Euclides da Cunha, nº 183
CEP 18134-080 - São Roque - SP

7
1

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.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	19
15. CONCLUSÃO	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	22
17. ABREVIATURAS	23
18. CURRÍCULO(S)	24
19. ANEXO(S)	27

7

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: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque
CNPJ: 70.946.009/0001-75

1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022

1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022

1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.

1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 083848, 73816 e 171440 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 20617, 31735 e 30972 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.

7³

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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(s) matrícula(s) 16.296 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel é um terreno com declive acentuado da rua Euclides da Cunha para o Condomínio residencial Jardim das Flores na rua Sara Mazeo Alves.

4.2 – Início do terreno, fechamento com base de alvenaria e alambrado, na entrada do imóvel, muro em alvenaria no lado esquerdo do portão, o portão de grade para acesso de veículos e social, continua murado na frente à rua Euclides da Cunha até a divisa com Luiz Angiolucci.

4.3 - Em formato irregular, medindo 45,00 metros de frente para a Rua Euclides da Cunha; 86,80 metros com Luiz Angiolucci; 57,80 metros do lado direito, de quem olha para o imóvel, dividindo com Luiz Angiolucci ou seus sucessores; 54,70 metros do lado esquerdo com os lotes 14 e 15, da quadra 4, do mesmo loteamento; e 145,80 metros nos fundos com o loteamento residencial "Jardim das Flores", com área total de 7.555,00 m².

4.4 - Com todas as infraestruturas de abastecimentos de água/esgoto/águas pluviais, energia, internet, correio e coleta de lixo.

4.5 - Comércio local e rodoviária, aproximadamente 1,200m de distância, 16 minutos a pé e 4 minutos de carro.

7

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 - O imóvel situa-se na rua Euclides da Cunha, nº 183, em rua pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas. Em frente à rua Carlos Gomes com saída para rua Cardeal Sebastião Leme e a rua IX Júlio, no Bairro Parque IX de Júlio, 1 km do centro comercial na Avenida Brasil e distante ainda, aproximadamente 2 km para os acessos as rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O município de São Roque distante aproximadamente 55 km de São Paulo capital, pertence a região metropolitana de Sorocaba.

6.2 - Com área de 307.563 km², é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

6.3 - Seu nome se deve a devoção religiosa de seu fundador Pedro Vaz de Barros por este santo. Faz divisa com os municípios de Araçariguama, Cotia, Ibiúna, Itapevi, Itu, Mairinque e Vargem Grande Paulista, com acesso pelas rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

6.4 - No bairro IX de Julho, onde o imóvel está localizado, não há comércio local, o mesmo fica distante do centro comercial da avenida Brasil com a rua Tiradentes e Avenida Antonino dias Bastos, região central, a aproximadamente 1 km, onde podemos encontrar escolas, bancos, mercados, clínicas, bares, restaurantes, lojas diversas, igrejas, imobiliárias, postos de combustíveis, postos de saúde, rodoviária, centro Educacional, Cultural e Turístico Brasital, e a 2 km temos a região dos vinhos pela estrada (Spv-077) e no entorno da cidade os pontos turísticos, como Montain Park, Recanto da Cascata, Trilha e Mirante do Saboó, Sítio Santo Antônio e Mata da câmara etc...

7
5

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - vista da rua Vicente da Costa



Foto 03 – Vista da rua Euclides da Cunha até o final da rua



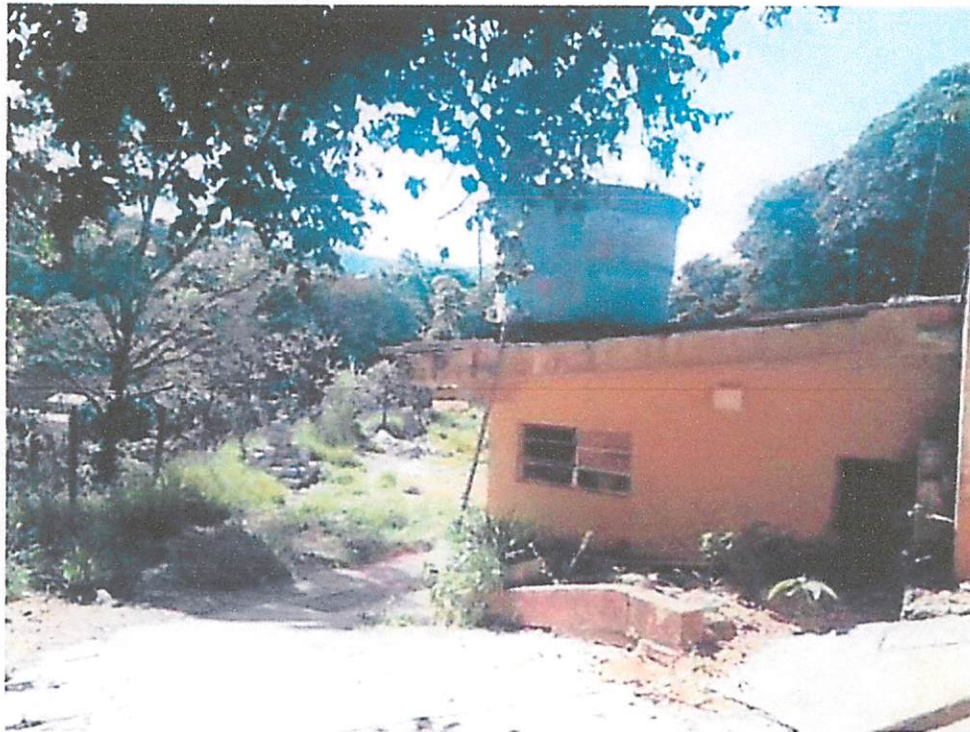
7
7 0

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 04 - Vista interna



7
8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 05 - Vista dos Fundos com o Jardim das Flores



9 7

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 05 - Vista do confrontante do final da Rua Euclides da Cunha

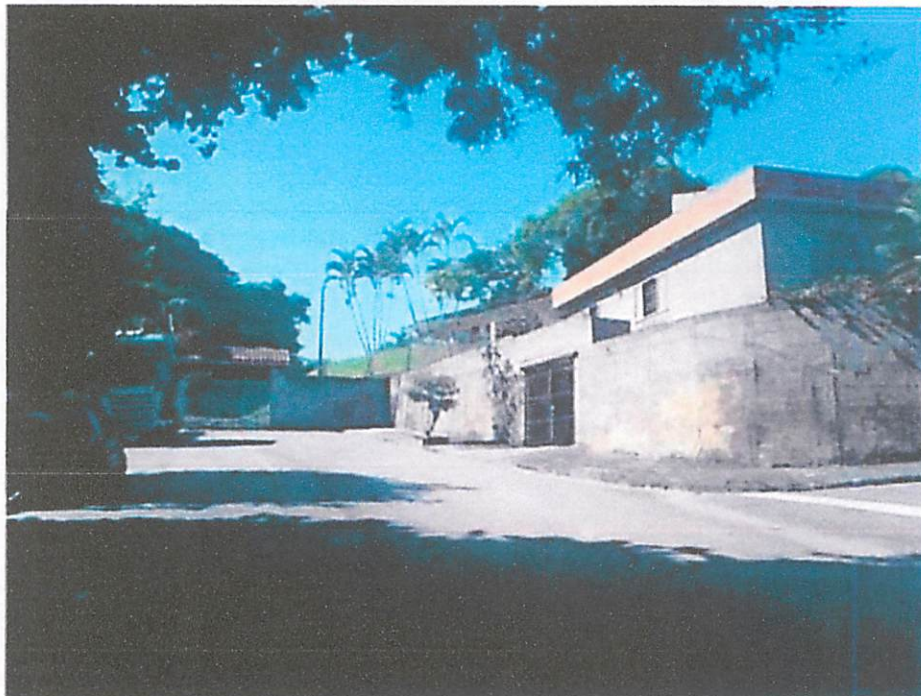
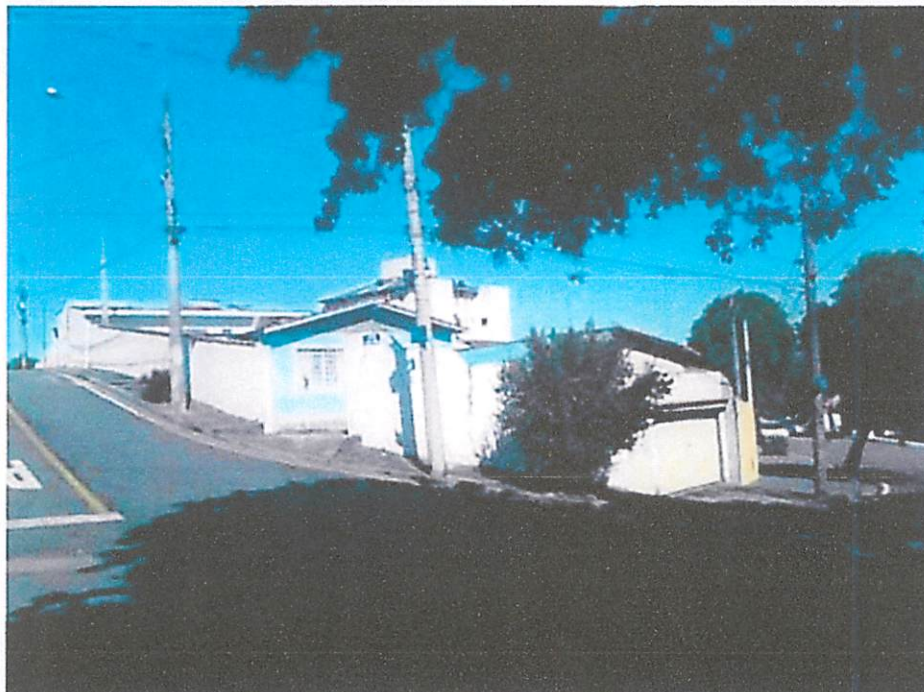


Foto 06 - Vista entorno da Rua Carlos Gomes com a Rua Euclides da Cunha



7
10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 07 – Vista do entorno Rua Cardeal Sebastião Leme com a Rua Euclides da Cunha.



Foto 08 - Rua Sara Mazeo Alves (fundos com IA) Cond. Residencial Jardim das Flores



11 7
8

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

R₁ – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m² com construção em formato retangular, declive leve. Murado. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 750 metros.

Uso: Misto

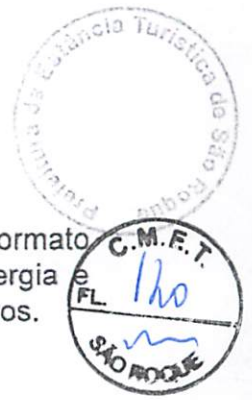
Local: Rua Cap. José Vicente de Moraes, 280 – Esplanada Mendes – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Marcelo - Imobiliária Morada do Sol Creci 106207-j
www.moradadosolsr.com.br (11) 4712-5677

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₂ – Valor R\$ 5.000.000,00 – Terreno de 5.100 m² com construção em formato retangular, declive acentuado, murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 metros.

Uso: Misto

Local: Rua Cap. Vicente de Moraes – Esplanada Mendes - São Roque/SP.
E entrada pela rua Antônio dos Santos Santinho, 280



FONTE DE PESQUISA: FONTE DE PESQUISA: Kael - RRR CONSULTORIA
CRECIJ 218467

Kaelseguros.com.br – Tel.: (11) 2550-9975 / 94575-5915.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R₃ – Valor R\$ 3.500.000,00 – Terreno de 1.500 m² em formato irregular, ativo. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 600 metros.

Uso: Misto

Local: Avenida 3 de Maio, 94 – IX de julho (Centro) – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes

(contato: alexandreriibeirolopes@creci.org.br)

Valor Comercial fornecido pelo proprietário do imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₄ – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno 2.000 m² com construção. Em rua asfaltada, água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 m.



Uso: Misto

Rua Antônio dos Santos Santinho, 239/265 – Esplanada Mendes – São Roque/SP.



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária - Dagoberto Medeiros Creci 16413-j

Contato: (11) 4718-2303 e 99740-9880 - Bianca

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R₅ – Valor R\$ 1.400.000,00 – Terreno e construção de 400 m² em formato irregular, declive leve, na rua asfaltada com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 350 metros.

Uso: Misto

Local: Rua 4º Centenário, 79 – IX de julho (centro) – São Roque/SP



FONTE DE PESQUISA: Site da Casa dos Imóveis – foto do local
(www.casadosimoveis.com.br) CRECI 28601J
Valor Comercial disponível no site.



[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Localização - Fontes de referências



7
17

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.6531: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

18

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\$ 1.400.000,00	400,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 2.500.000,00	2.000,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 14.900.000,00	1920

VM = R\$ 1.552,08

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.552,08	7.555,00 m ²	R\$ 2.980.000,00

19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, localizado no(a) Rua Euclides da Cunha, 183 - Parque IX de Julho - São Roque - SP.



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 476,74	7.555,00	R\$ 3.601.750,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 3.601.750,00** (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

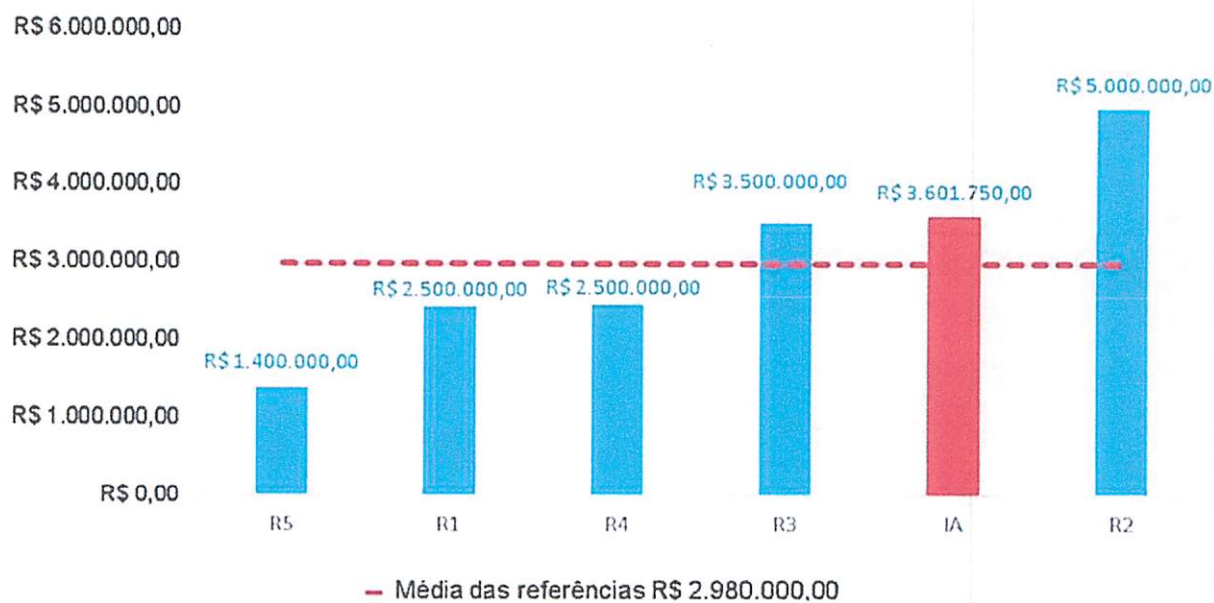


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



GRÁFICO COMPARATIVO



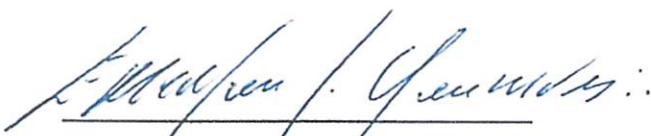
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Sorocaba, 4 de abril de 2022.

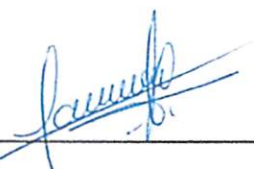

Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617


Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci-SP nº 073816-F – CNAI nº 31735




Membro: Paulo César dos Santos

Creci nº 171440-F – CNAI nº 30972

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m²)

ATC - Área total construída (m²) AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis IA - imóvel avaliando m² - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

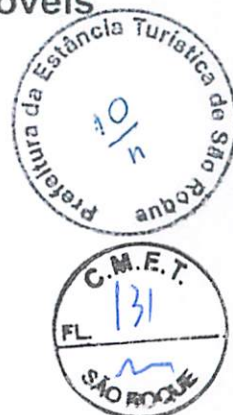
VM - Valor da média

V.V.L - Valor de venda/Locação



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 056/22 (mcd)

Ref.: PTAM 187/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 848/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **RUA VICENTE DA COSTA, S/N – MATRÍCULA 23944 – MAYLASKY – SÃO ROQUE / SP**, elaborado pelos C.I. **PERCIVAL BUENO BRAZ, CRECI/SP 110578-F, registro no CNAI 20375, C.I. ICILEIA CORREIA DA SILVA FERNANDES, CRECI/SP 156209-F, registro no CNAI 17671 e C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735.**

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

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

PTAM 187/21

MÊS DE REFERÊNCIA - DEZEMBRO 2021



Foto 01 - Fachada vista da rua Vicente da Costa



ENDEREÇO

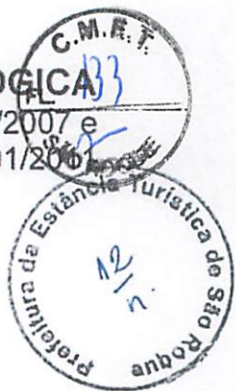
**Rua Vicente da Costa – ao lado do nº 121. – CEP 18143-100
Durando Mumaré (Mailasqui) – São Roque – SP**

Handwritten signature and the number 1.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2006



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	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	17
15. CONCLUSÃO.....	18
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	20
17. ABREVIATURAS	21
18. CURRÍCULO(S).....	22
19. ANEXO(S).....	26

8 1 ✓
2

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: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque
- CNPJ: 70.946.009/0001-75

1.2 - Data da referência da pesquisa: 13 de dezembro de 2021

1.3 - Data da vistoria: 02 de dezembro de 2021

1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica

1.5 - Objetivo: Determinação do valor do bem

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 110578,73816 e 156209 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 20375, 31735 e 17671 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem 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.

Handwritten signature and the number 3.

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(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) 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(s) matrícula(s) 23.944 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel é um terreno com declive acentuado da rua Vicente da Costa para a rodovia Engo. Rene Benedito Silva (antiga rua Luís Mateus Mailasqui).

4.2 - Com muro do lado esquerdo e cerca de arame farpado na frente e lateral direita, e ainda com acesso irregular ao fundo, para a rodovia acima mencionada.

4.3 - Em formato retangular regular, medindo 10m de frente X 50m de lado, com área total de 500m².

4.4 - Com abastecimento de água, energia, internet e coleta de lixo. Não há esgoto sanitário, nem comércio local, exceto um pequeno mercadinho. O ponto de ônibus mais próximo situa-se na rodovia Engo. Rene, há aproximadamente 800m de distancia.

81
4

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 CUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel situa-se na rua Vicente da Costa, ao lado do nº 121, em rua pavimentada, com guias e sarjetas, e em frente a rua Julio Rodrigues, no bairro Pinheirinho. Distante ainda, aproximadamente 2 km da rodovia Raposo Tavares. No local encontramos água encanada, rede de energia elétrica, internet e coleta de lixo.

5.2 - Do lado oposto a rua Vicente da Costa, ou seja, nos fundos deste terreno, temos a rodovia Engo. Rene Benedito Silva, com ônibus urbano e acesso a direita para Itapevi, e a esquerda para o centro de São Roque.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - No bairro Pinheirinho, onde o imóvel está localizado, não há comércio local. Fica distante da região central, a aproximadamente 5 km do centro da cidade, tem características de zona mista, com residências, apenas 1 mercearia e duas fábricas. Há 1,5 km dali, no acesso a rodovia Raposo Tavares, temos bar, padaria, lojas e posto de combustíveis. Não há comércio local, sendo necessário ir ao centro para outras compras, trabalho, escola, etc...

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Map data ©2022

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

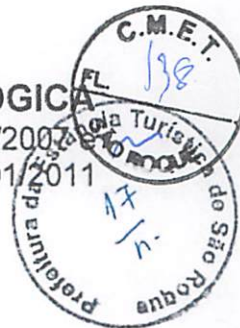
- 8.1 - Cadastro sob nº 01.00.000.0000.065.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (500,00 m²) R\$ 80.946,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 80.946,00

81

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Lei nº 11.188/2005

Ato Normativo nº 001/2011



9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada vista da rua Vicente da Costa



Foto 03 - Vista interna em declive 1



Handwritten signature and the number 7.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

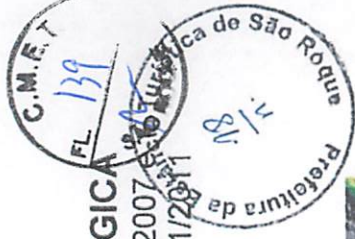
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Lei nº 12.128/09

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Vista interna em declive 2



Foto 05 - Vista interna em aclive



7/8

87

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Vista interna lado esquerdo



Foto 07 - Acesso a residência lado esquerdo



Handwritten signatures and initials, including a large '7' and a signature.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

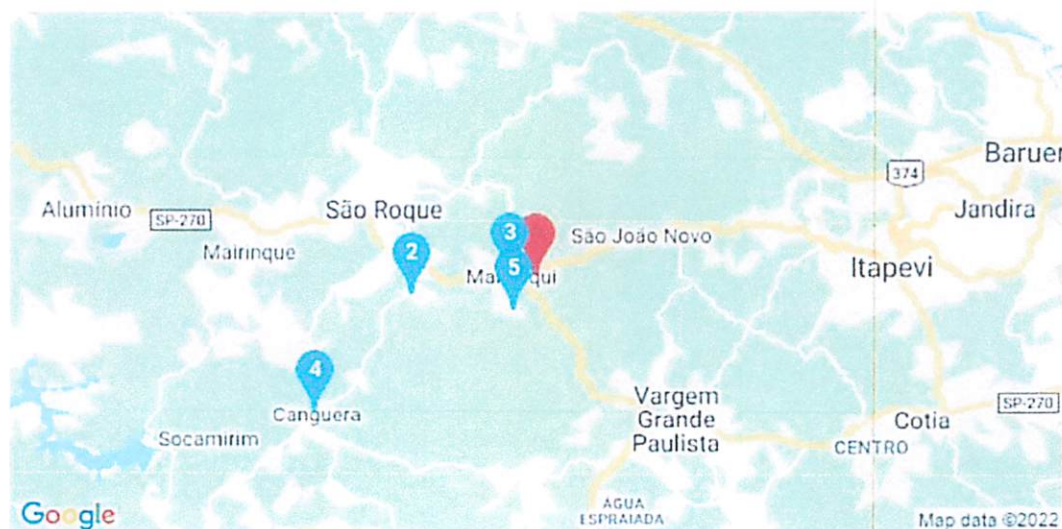
Ato Normativo nº 001/2011



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Proprietária sra. Sara (11) 99709-7205 (Rua Júlio Rodrigues)

R₁ – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno de 500 m² em formato retangular, em declive para os fundos. Com muro pelo lado frontal e esquerdo. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliando aproximadamente 300 m. Com garagem construída sem acabamento. com 500.00 m². Custo por m² R\$ 200,00 (duzentos reais)



Handwritten signature and date: 8/7/10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

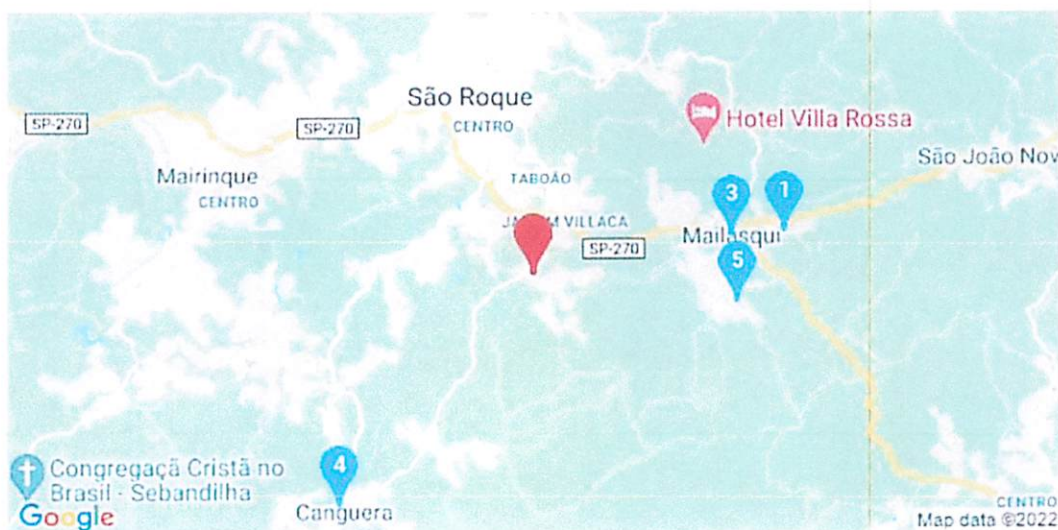


FONTE DE PESQUISA: Corretor Mauricio Tassoni Creci 172431 (11)
94148-0337 (sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-a-venda-
no-bairro-de-gabriel-piza-terreno-a-500-00-da-estrada-do-vinho-
954160417)



R₂ – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno com 420 m² com pequeno declive para os fundos.

Com construção pelo lado direito. Em rua asfaltada com água, energia e internet. Distância aproximada do imóvel avaliando de 4 km. com 420.00 m². Custo por m² R\$ 238,10 (duzentos e trinta e oito reais e dez centavos)



[Handwritten signature]
11

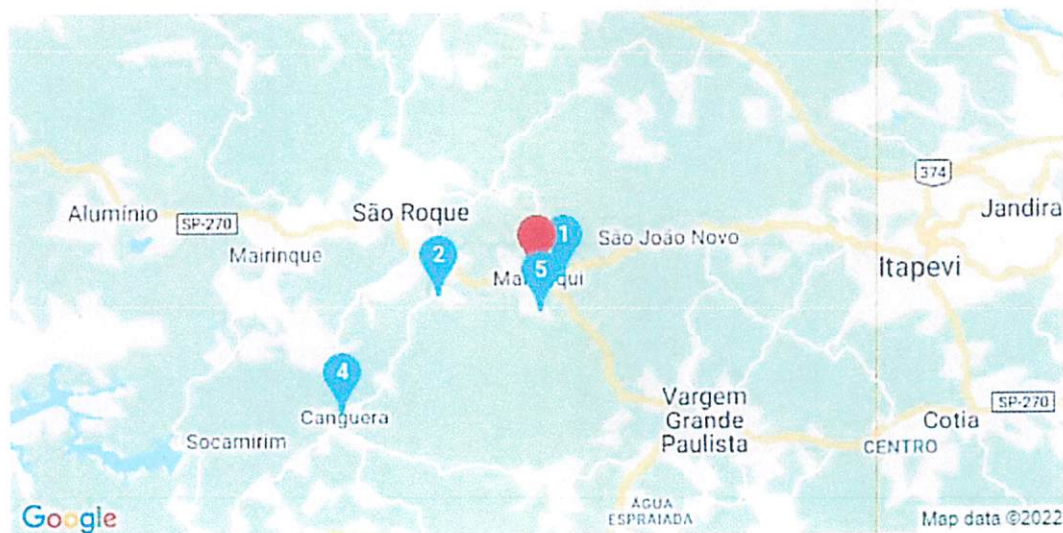
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE DE PESQUISA: Internet (imovelweb.com.br/propriedades/venda-de-terreno-com-440-m-sup2-em-sao-roque-2959068910.html)

R₃ – Valor R\$ 159.000,00 – Terreno com. 440 m². Em rua de terra, com água, energia, internet, rede de iluminação pública e telefonia. Em declive para os fundos. Distante do imóvel avaliando 2 km. com 440.00 m². Custo por m² R\$ 361,36 (trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos)



Handwritten signature and initials.

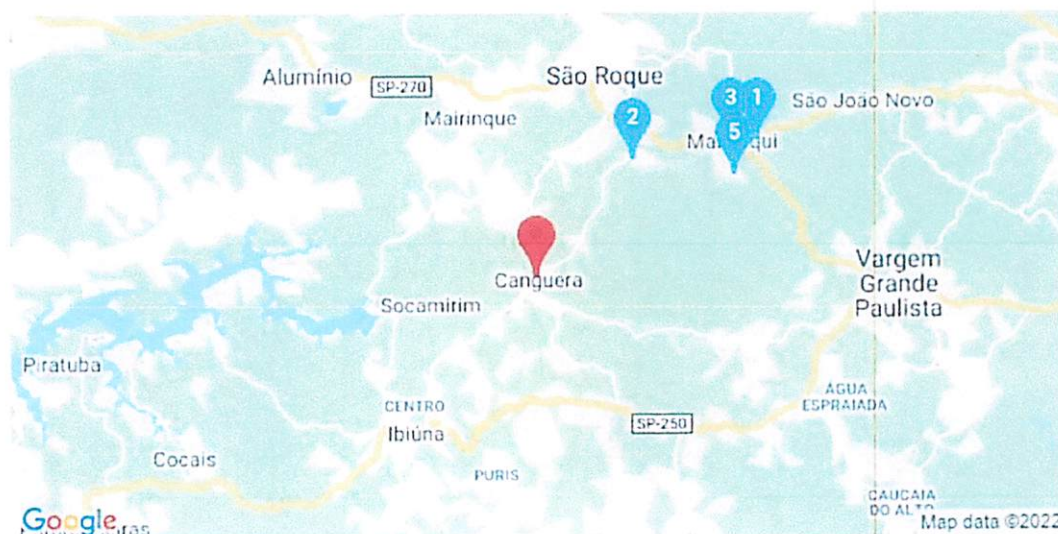
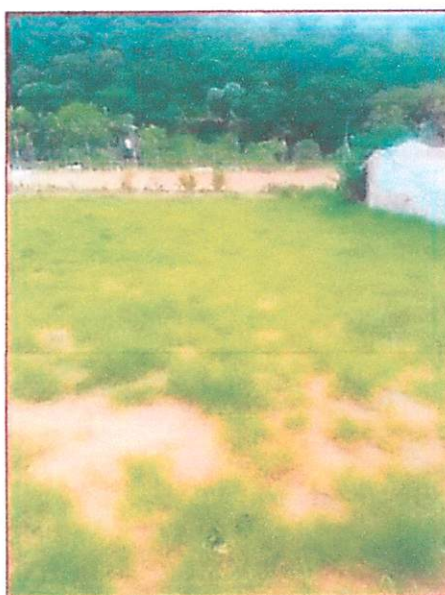
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 004/2011



FONTE DE PESQUISA: internet (sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/terreno-chacara-870-mts-documentada-959215909)

R4 – Valor R\$ 180.000,00 – Terreno com 870 m². Em rua de terra com água, energia, internet, e matrícula. A 2 km da rodovia Prefeito Quintino de Lima. Distante do imóvel avaliando aproximadamente 4 km. com 870.00 m². Custo por m² R\$ 206,90 (duzentos e seis reais e noventa centavos)



Handwritten signature and the number 13.

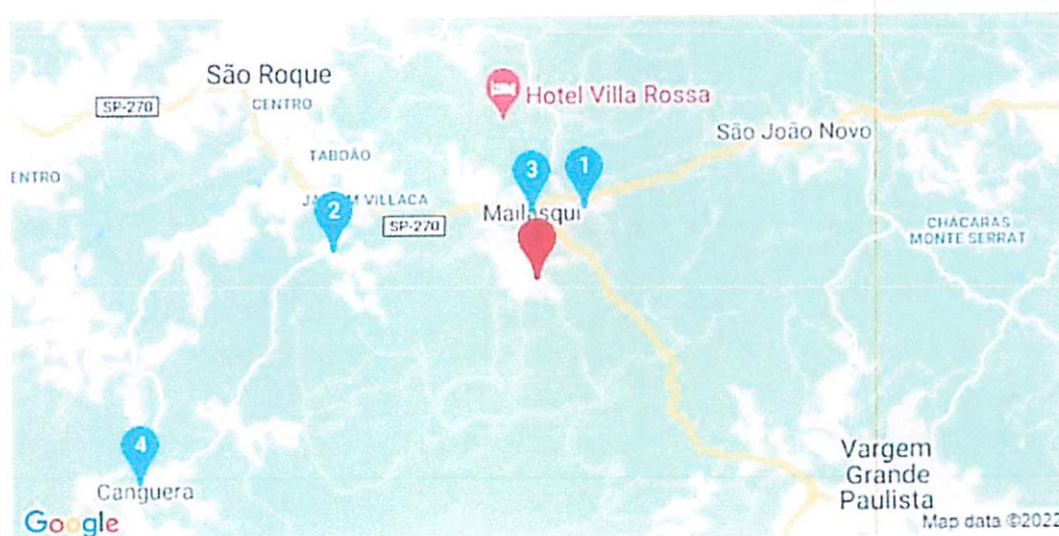
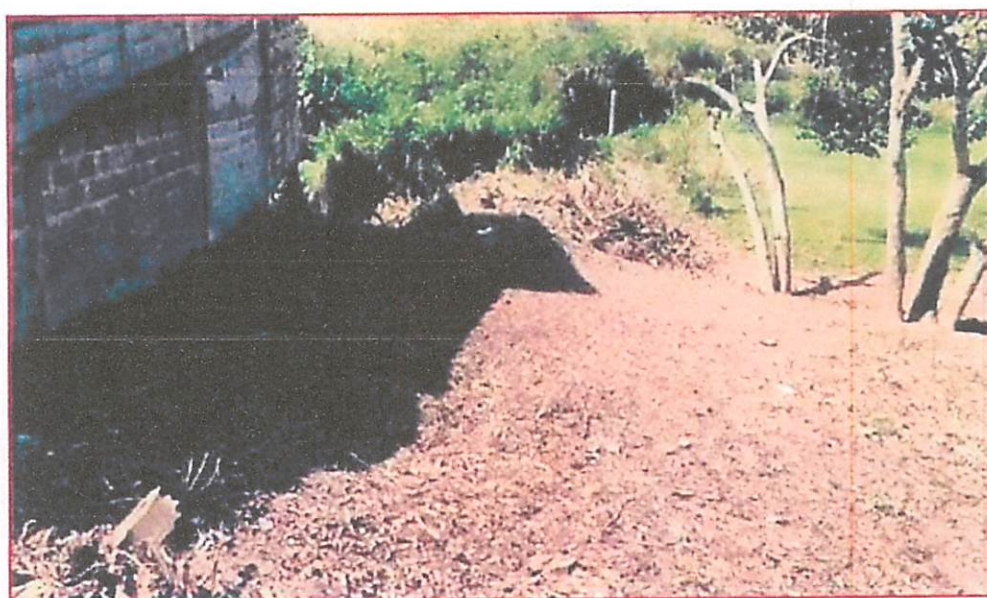
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE DE PESQUISA: Imobiliária A. J. Rodrigues Creci 106207-j
(www.ajrodriguesnegociosimobiliarios.com/dados_imovel.asp?idimovel=535)

R₅ – Valor R\$ 130.000,00 – Terreno com 380 m² em declive para os fundos. Em rua asfaltada, com água, energia e internet. Com muro e portão frontal e parede lateral esquerda. com 380.00 m². Custo por m² R\$ 342,11 (trezentos e quarenta e dois reais e onze centavos)



14

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS



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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

Handwritten signature and the number 15.

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\$ 100.000,00	500,00
2	R\$ 100.000,00	420,00
3	R\$ 159.000,00	440,00
4	R\$ 180.000,00	870,00
5	R\$ 130.000,00	380,00
MÉDIA	R\$ 133.800,00	522,00

VM = R\$ 256,32

8 1 ✓
16

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 256,32	500.00 m ²	R\$ 128.160,92

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Vicente da Costa - ao lado do nº 121, Município de São Roque – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 256,32	500,00	R\$ 128.160,92

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- 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.

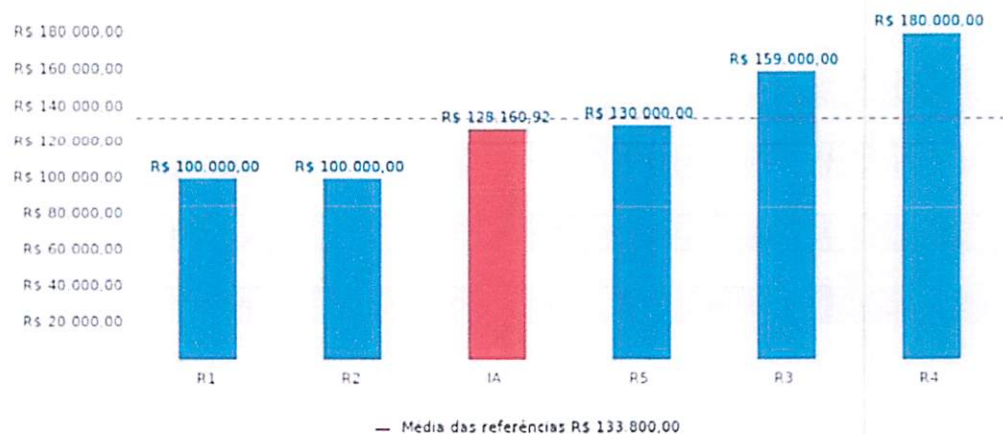
81 ✓
18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



[Handwritten signature]
19

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Vargem Grande Paulista, 13 de dezembro de 2021

Percival B. Braz

Coordenador: Percival Bueno Braz

Creci nº 110578

7

Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci nº 073816

Iciléia Correia da Silva Fernandes

Membro: Iciléia Correia da Silva Fernandes

Creci nº 156209



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m²)

ATC - Área total construída (m²)

AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

IA - imóvel avaliando

m² - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média

V.V.L - Valor de venda/Locação

Handwritten signature and the number 21.



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 16 de maio de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 173/22 (mcd)

Ref.: PTAM 223/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 851/2021/GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à Rua Antonino Dias Bastos, s/n - Centro – São Roque / SP, elaborado pelos C.I. EMERSON SOARES GONCALVES, CRECI/SP 083848-F, registro no CNAI 20617, C.I. EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC, CRECI/SP 073816-F, registro no CNAI 31735 e C.I. PAULO CÉSAR DOS SANTOS, CRECI/SP 171440-F, registro no CNAI 30972.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 223/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022



Foto 01 - vista da Avenida Antonino Dias Bastos/Avenida Brasil



ENDEREÇO

Avenida Antonino Dias Bastos esquina com Avenida Brasil
Centro - São Roque - SP

1

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.....	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	16
15. CONCLUSÃO	17
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	19
17. ABREVIATURAS	20
18. CURRÍCULO(S)	21
19. ANEXO(S).....	24

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: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75

1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022

1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022

1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.

1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 083848-F, 73816-F e 171440-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 20617, 31735 e 30972 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.



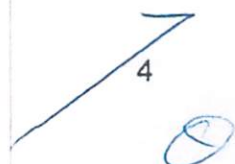
3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 16.296 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel, terreno plano de esquina.

4.2 – Fechamento em alvenaria na Avenida Antonino Dias Bastos com a Avenida Brasil e fechamentos nas laterais e fundos pelas edificações dos confrontantes. Acesso ao imóvel por portão social na avenida Brasil.

4.3 -IMÓVEL:- terreno plano, formato irregular , com a área de 1 .595,12 metros quadrados, localizado na Avenida Antonino Dias Bastos, esquina com a Avenida Brasil, Centro, de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: tem início no ponto 1, na divisa do imóvel na confluência formada pela Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos; pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos, lado esquerdo desta, de quem está na Avenida Brasil e adentra no imóvel, com distância de 52,08 metros até o ponto 02; pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos com a distância de 12,79 metros: até o ponto 03; à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n. 1006 da Avenida Antonino Dias Bastos, de propriedade de Felipe Gonçalves Magrini e Isabel Maria Martins Gonçalves, com a distância de 13,66 metros, até o ponto 04; à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n.ºs 145/187 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Natri, com a distância de 25,73 metros, até o ponto 05; entra à direita e segue, ainda confrontando com o imóvel de n. 145/1 87 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Natri: com a distância de 17,31 metros, até o ponto 06. à esquerda segue confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com a distância de 19,99 metros, até o ponto 07; à esquerda segue ainda confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com a distância de 3,05 metros, até o ponto 08; à esquerda e segue pelo alinhamento da Avenida Brasil, com a distância de 31,19 metros. até o ponto 09; à esquerda e segue pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, com a distância de 1,44 metros: até o ponto 10; segue ainda pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, por uma curva de raio de 5,33 metros e comprimento de 4.83 metros, até o ponto 1, início desta descrição finalizando a área.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



4.4 - O imóvel possui todas as infraestruturas de abastecimentos de água/esgoto/águas pluviais, energia, internet, correio e coleta de lixo. Possui comércio local a 2 minutos e rodoviária aproximadamente 1000m de distância, 10 minutos a pé e 3 minutos de carro.



5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel situa-se na avenida Antonino Dias Bastos com a Avenida Brasil (esquina), em rua pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas. E comércio local com supermercados, farmácia, escola, distante ainda, aproximadamente 2 km para os acessos as rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O município de São Roque distante aproximadamente 55 km de São Paulo capital, pertence a região metropolitana de Sorocaba.

6.2 - Com área de 307.563 km², é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

6.3 - Seu nome se deve a devoção religiosa de seu fundador Pedro Vaz de Barros por este santo. Faz divisa com os municípios de Araçariguama, Cotia, Ibiúna, Itapevi, Itu, Mairinque e Vargem Grande Paulista, com acesso pelas rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

6.4 - No bairro IX de Julho, onde o imóvel está localizado, não há comércio local, o mesmo fica distante do centro comercial da avenida Brasil com a rua Tiradentes e Avenida Antonino dias Bastos, região central, a aproximadamente 1 km, onde podemos encontrar escolas, bancos, mercados, clínicas, bares, restaurantes, lojas diversas, igrejas, imobiliárias, postos de combustíveis, postos de saúde, rodoviária, centro Educacional, Cultural e Turístico Brasital, e a 2 km temos a região dos vinhos pela estrada (Spv-077) e no entorno da cidade os pontos turísticos, como Mountain Park, Recanto da Cascata, Trilha e Mirante do Saboó, Sítio Santo Antônio e Mata da câmara etc...

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 – Inscrição cadastral sob nº 01.02.042.0287.002.001

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00

8.4 - Valor venal do terreno (1.595,77 m²) R\$ 1.429.557,79

8.5 - Valor venal da construção (m²) R\$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 1.429.557,79

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 - vista interna



7

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 03 – Vista interna 2



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

R₁ – Valor R\$ 2.925.000,00 – Terreno de 650 m² em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 50 metros. Com construção 728,26.00 m². Local: Avenida Antonino Dias Bastos, 1191 – Centro – São Roque/SP.

Uso: Comercial



FONTE DE PESQUISA: Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Certidão Valor Venal de referência de terreno/construção n. 1291/2022.
Valor comercial ofertado na região.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₂ – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m² em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1.000 metros. Com construção 480 m².

Terreno: R\$ 2.500.000,00 (Valor Comercial)

Local: Rua Cap. José Vicente de Moraes/Esq. R. Jornalista José Hipólito da Silva – Esplanada Mendes – São Roque/SP.

Uso: Misto



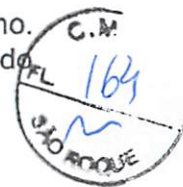
FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Morada do Sol Creci 13846-j
www.moradadosolsr.com.br (11) 4712-5677. (Marcelo).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₃ - Valor R\$ 9.800.000,00 – Terreno de 2.800 m² em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 150 metros. Com construção 331,26.00 m².
Terreno: R\$ 3.399.799,20 (Valor Venal).
Local: Avenida Tiradentes, 482 – Centro – São Roque/SP.



Uso: Misto



FONTE DE PESQUISA: Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Certidão Valor Venal de referência de terreno/construção n. 1290/2022.
Valor comercial ofertado na região.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

R₄ – Valor R\$ 3.500.000,00 – Terreno de 1.500 m² em formato irregular, ativo. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 500 metros.

Terreno: R\$ 3.500.000,00 (Valor Comercial)

Local : Avenida 3 de Maio, 94 – Centro – São Roque/SP.



Uso: Misto



FONTE DE PESQUISA: Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes

(contato: alexandreriibeirolopes@creci.org.br)

O Valor do imóvel, informado pelo proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₅ – Valor R\$ 5.000.000,00 – Terreno de 5.100 m² em formato retangular, plano. Murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1.000 metros. Com construção.

Local: Acesso ao lote pela rua Cap. José Vicente de Moraes - Esplanada Mendes – São Roque/SP.

Uso: Residencial/Comercial



FONTE DE PESQUISA: Kael RRR Consultoria – CRECI J 218467

O Valor do imóvel, definido pelo proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Localização das áreas de referências na cidade de São Roque/SP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.6531: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

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



REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 2.925.000,00	650,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 9.800.000,00	2.800,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 4.745.000,00	2.130

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.227,70	1.595,12 m²	R\$ 3.553.448,08

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida antonino Dias Bastos, esquina com Avenida Brasil – Centro - São Roque – SP.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 2.227,70	1.595,12	R\$ 3.553.448,08

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta oito reais e oito centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- 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.

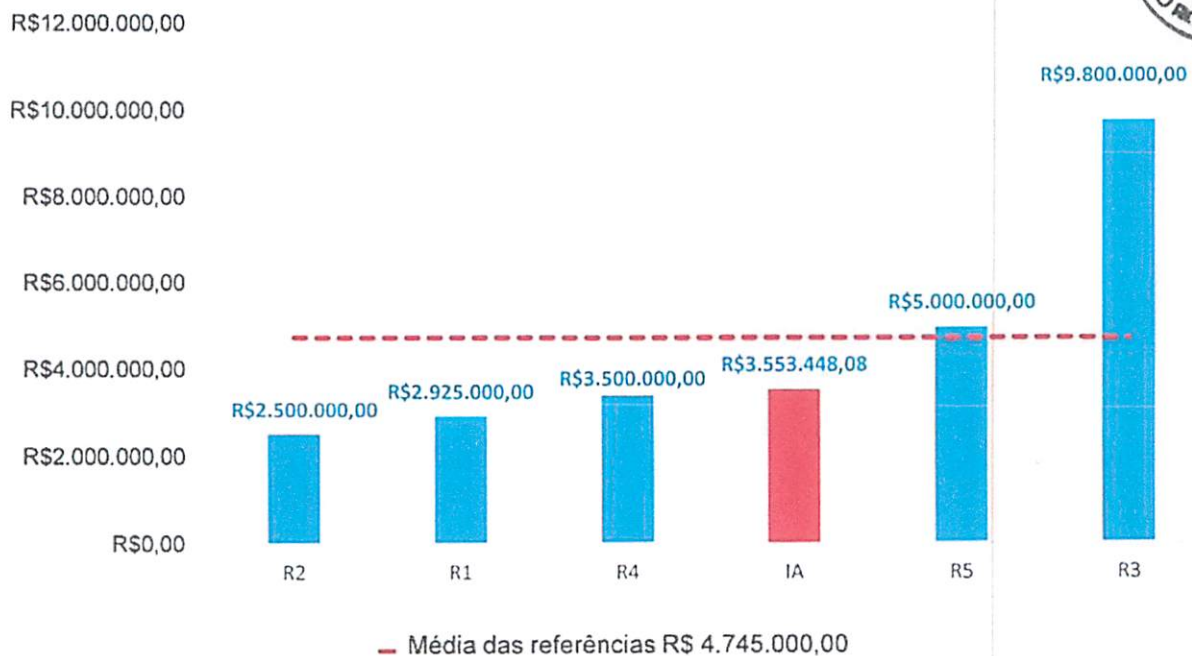
17

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Sorocaba, 12 de abril de 2022.

Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617

Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci-SP nº 073816-F – CNAI nº 31735



Membro: Paulo César dos Santos

Creci nº 171440-F – CNAI nº 30972

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



17. ABREVIATURAS.

AT - Área do terreno (m²)

ATC - Área total construída (m²) AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis IA - imóvel avaliando m² - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L - Valor geral de venda/locação

VM - Valor da média

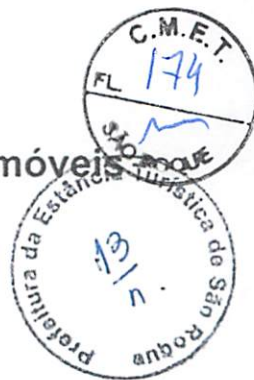
V.V.L - Valor de venda/Locação

20



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo



São Paulo, 18 de abril de 2022.

Excelentíssimo Senhor
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Prefeito
Prefeitura Municipal de São Roque
Rua São Paulo, 966 - Taboão
18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 126/22 (mcd)

Ref.: PTAM 186/21

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao Ofício nº 847/21-GP, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à Rua Horácio Manley Lane, s/n - Marmeleiro – São Roque / SP, elaborado pelos C.I. VALDECIR DE LATORRE AGUIAR, CRECI/SP 109988-F, registro no CNAI 6085, C.I. PAULO CÉSAR DOS SANTOS, CRECI/SP 171440-F, registro no CNAI 30972 e C.I. CLAUDIO MARQUES, CRECI/SP 078283-F, registro no CNAI 28677.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atentiosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM 186/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022



Foto 01 - Foto área do local do imóvel avaliando



ENDEREÇO

Rua Horácio Manley Lane – Gleba 01 (DISTRITO INDUS-
TRIAL MARMELEIRO) – CEP 18131-770
Marmeleiro – São Roque – SP

Handwritten signature in blue ink.

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	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	20
15. CONCLUSÃO	21
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	23
17. ABREVIATURAS	24
18. CURRÍCULO(S)	25
19. ANEXO(S)	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: PREFEITURA DA ESTANCIA TURISCA DE SÃO ROQUE - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 29 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 12 de fevereiro de 2022
- 1.4 - Finalidade: VENDA
- 1.5 - Objetivo: DETERMINAR O VALOR MERCADOLOGICO DO IA
- 1.6 - Categoria do IA: IMÓVEL URBANO
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno
- 1.8 - Idade do IA: 29 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 109988, 171440 e 078283 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 6085, 30972 e 28677 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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 pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 109.988-F / 171440-F / 078283-F, 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 nº 23.257 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Rua Horácio Manley Lane, Gleba 01 (Distrito Industrial Marmeleiro), onde está situado o imóvel possui uma topografia praticamente plana.

4.2 - A vistoria no imóvel avaliando foi realizada 18/02/2020 na ocasião em que o Avaliador foi gentilmente acompanhado pelos corretores membro.

4.3 - Trata-se de um imóvel área de terreno, não cercado, confrontando com a linha férrea, final de rua.

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 - Rua Horácio Manley Lane, Gleba 01 (Distrito Industrial Marmeleiro, onde está situado o imóvel possui pavimentação asfáltica "via mão dupla" tem guia e sarjeta não possui calçada cimentada, possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, há escoamento de águas pluviais, iluminação pública e não há alagamento, 400 metros da Rodovia Raposo Tavares.

5.2 - Sua vizinhança mesmo não pertencendo ao mesmo zoneamento da Área industrial, tem a sua própria infraestrutura não sobrecarregando nenhum serviço.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região pertence a cidade da estância turística de São Roque SP.

6.2 - Rua Horácio Manley Lane, Gleba 01 (Distrito Industrial Marmeleiro;

6.3 - V-ZUI- Industrial, compreendendo as áreas limites com o município de Mairinque, onde já existe concentração industrial;

6.4 - Art. 61. A Zona industrial (ZUI) correspondente a porções da cidade onde o uso industrial já é predominante e onde as condições de acessibilidade de exterior da cidade são adequadas a este tipo de uso.

6.5 - Parágrafo único. Serão permitidos usos industriais, comércios e de serviços correlatados à rodovia, estando vedado os usos residenciais.

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

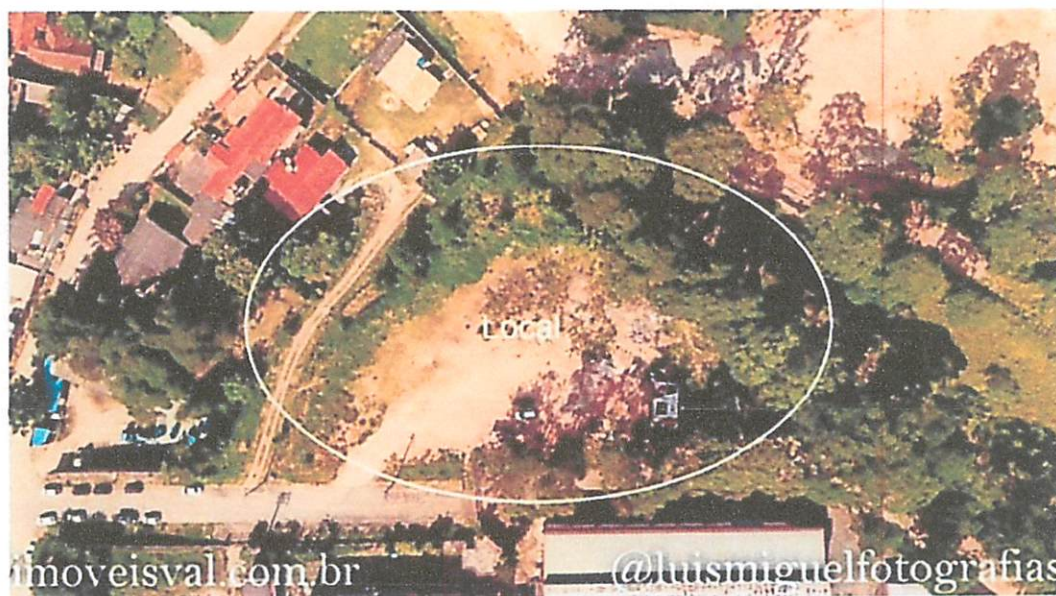


9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Foto área do local do imóvel avaliando



Foto 03 - Foto Ângulo 02



Handwritten signature in blue ink.

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 Ângulo 03



Foto 05 - Foto Ângulo 04



Handwritten signature in blue ink.

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 Ângulo 05



Foto 07 - Foto Ângulo 06



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 Ângulo 07



Foto 09 - Foto Ângulo 07



Handwritten signature and initials in blue ink.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 0019/2011



Foto 10 - Foto Ângulo 08



Foto 11 - Foto Ângulo 09



Handwritten signature in blue ink.

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 Ângulo 10



Foto 13 - Foto Ângulo 11



Handwritten signature in blue ink.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 14 - Foto Ângulo 12



Foto 15 - Foto Ângulo 13



Handwritten signature in blue ink.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

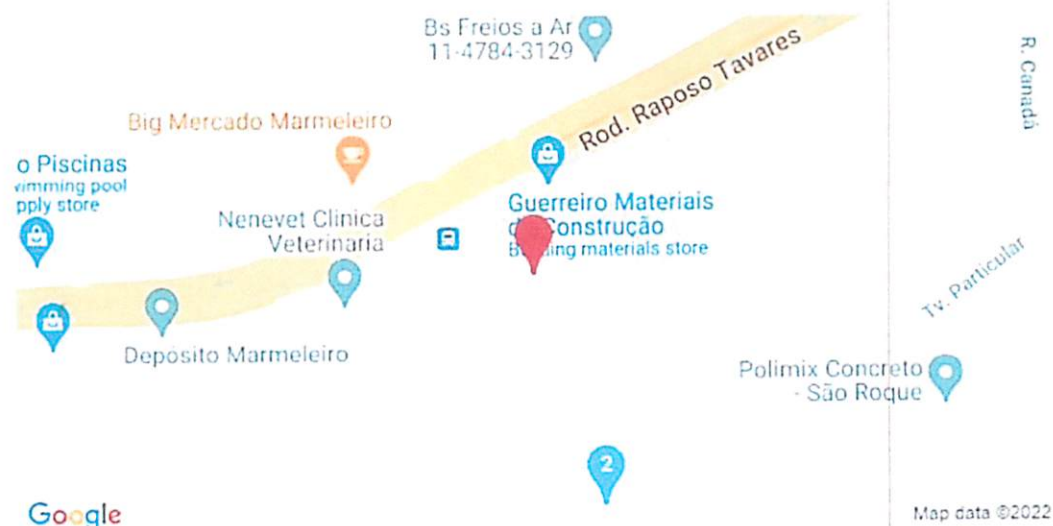
Ato Normativo nº 001/2011



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: KAEI IMÓVEIS

R₁ – Valor R\$ 2.700.000,00 – Imóvel vendido 18/01/2021, localizado na mesma rua do imóvel avaliando, a 90 Metros de distância da Rodovia Raposo Tavares, com topografia praticamente plana, pertence a mesma área industrial. com 15213.65 m². Custo por m² R\$ 177,47 (cento e setenta e sete reais e quarenta 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: Claudio corretor de imóveis (CRECI-SP 078283-J)
F)

R₂ – Valor R\$ 1.000.000,00 – Imóvel anunciado localizado na mesma rua do imóvel avaliando, murado, a 100 metros de distância da Rodovia Raposo Tavares, com topografia praticamente plana, pertence a mesma área industrial, localizado do mesmo lado da rua do imóvel com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,00 (mil reais)



Google

Map data ©2022

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: AJ. rodrigues negócios imobiliários (www.ajrodriguesnegociosimobiliarios.com/dados_imovel.asp?idimovel=97)



R₃ – Valor R\$ 680.000,00 – Imóvel está a venda localizado na mesma rua do imóvel avaliando, a 300 metros de distância da Rodovia Raposo Tavares, com topografia praticamente plana, pertence a mesma área industrial, praticamente idêntico ao imóvel avaliando, de proporção menor e mais próximo da Rodovia. com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais)



Map data ©2022

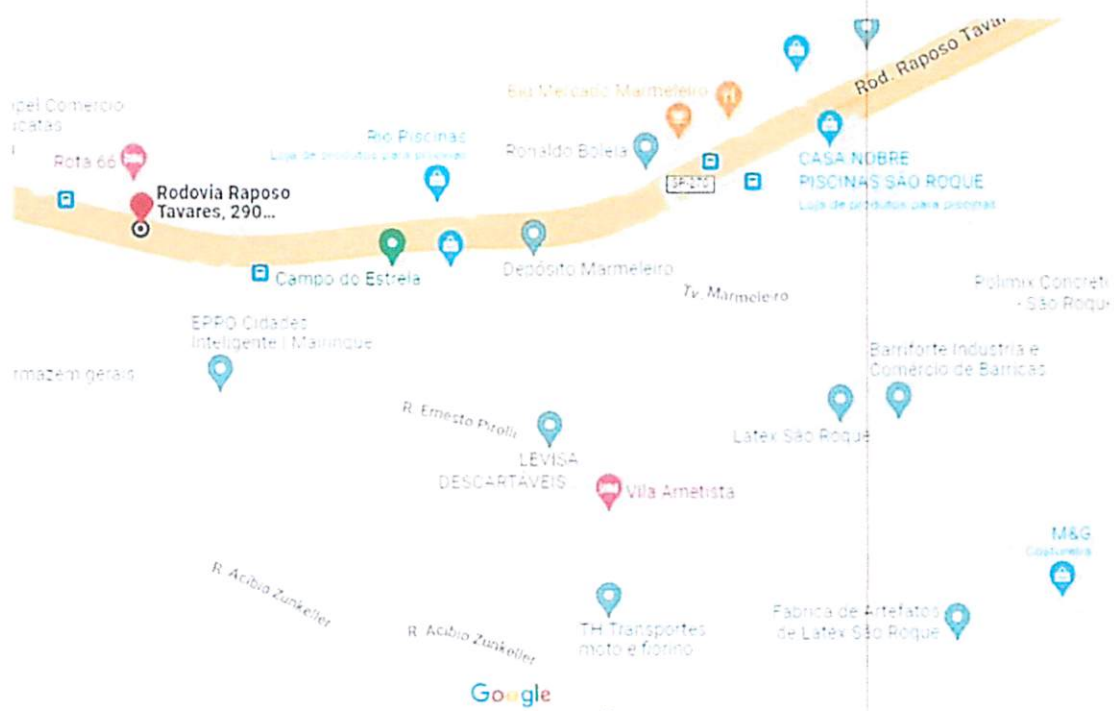
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Rosenil José Venâncio - Creci: 121548-F (www.ni-limoveis.com.br/)

R4 – Valor R\$ 5.000.000,00 – Lote de terreno de frente para Rodovia Raposo Tavares, topografia parcialmente plano com aclave, 8.675 m²
Localiação Rodovia Raposo Tavares KM 66 com 8675.00 m². Custo por m² R\$ 576,37 (quinhentos e setenta e seis reais e trinta 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



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

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\$ 2.700.000,00	15.213,65
2	R\$ 1.000.000,00	1.000,00
3	R\$ 680.000,00	1.000,00
4	R\$ 5.000.000,00	8.675,00
MÉDIA	R\$ 2.345.000,00	6.472,16

VM = R\$ 362,32

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

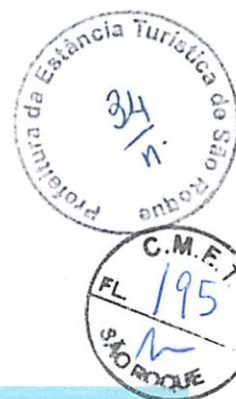
IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 362,32	4299.48 m ²	R\$ 1.557.791,63

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Horácio Manley Lane - Gleba 01 (DISTRITO INDUSTRIAL MARMELEIRO), Município de São Roque – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 362,32	4.299,48	R\$ 1.557.791,63

15.1 - Fato real é que: quanto maior a área de lote de terreno menor será o valor do metro quadrado.

15.2 - 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 imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 1.557.791,63 (um milhão e quinhentos e cinquenta e sete mil e novecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos)**.

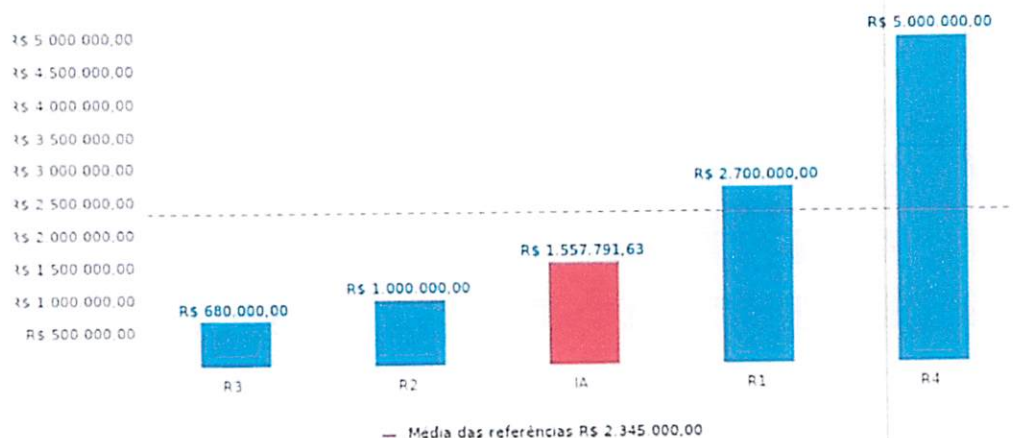
15.3 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



15.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

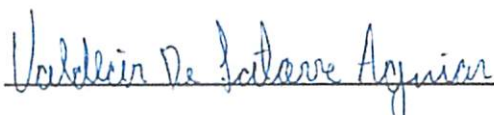
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

MAIRINQUE, 29 de março de 2022



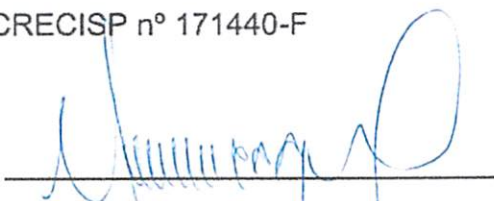
Coordenador: VALDECIR DE LATORRE AGUIAR

CRECISP nº 109988-F



Membro: PAULO CÉSAR DOS SANTOS

CRECISP nº 171440-F



Membro: CLAUDIO MARQUES

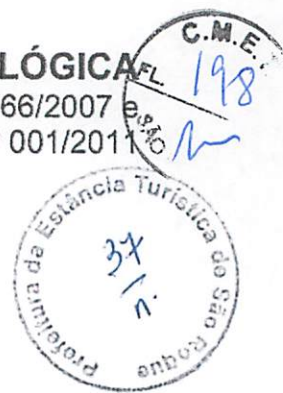
CRECISP nº 078283-F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

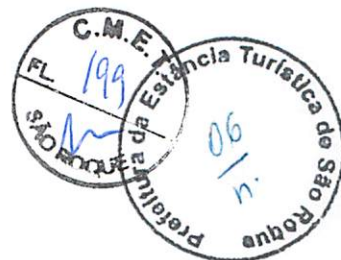
PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação



LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL -Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São-Roquematrícula
16296ficha
-1-

São Roque, 12 de setembro de 1984.

I M Ó V E L :- A ÁREA DE TERRENO com 7.555,00 metros quadrados, que constitui sistema de recreio do Loteamento denominado "Parque Nove de Julho", situado nesta Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, com as seguintes divisas e confrontações:- 45,00 metros de frente para a Rua Euclides da Cunha; 86,80 metros confrontando com Luiz Angiolucci; 57,80 metros do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, dividindo com Luiz Angiolucci ou seus sucessores; 54,70 metros do lado esquerdo, confrontando com os lotes números 14 e 15, da quadra 4, do mesmo Loteamento; e, - 145,80 metros nos fundos, onde se confronta com o Loteamento denominado "Jardim das Flores", sucessor de Joaquim H. - Cruz.-

PROPRIETARIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE.-

REGISTRO ANTERIOR:- O imóvel constante da presente matrícula passou a pertencer à Prefeitura Municipal de São Roque, como bem público de uso comum, por ocasião da Inscrição do Loteamento denominado "Parque Nove de Julho", sob número 11, do Livro 8.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Eurípedes de Menezes -

Av. 1/16.296 - Em 12 de setembro de 1984.-

O imóvel constante da presente matrícula foi desincorporado da classe dos bens públicos de uso comum e transferido para a dos bens patrimoniais do Município, nos termos da Lei número 1.255, de 31 de agosto de 1981, como consta do requerimento da interessada, assinado nesta Cidade de São Roque, - em 03 de setembro de 1984.-

O Escrevente habilitado,

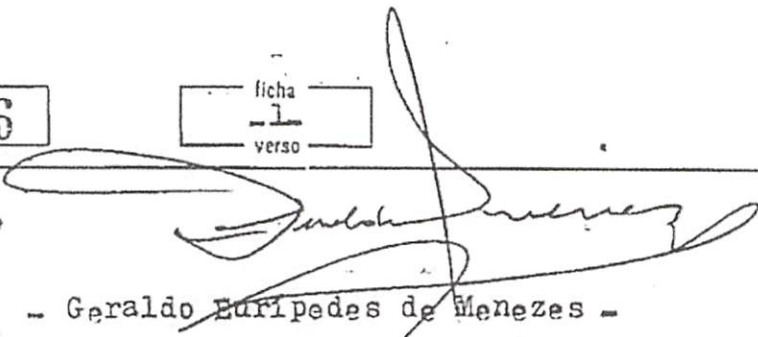
- Joel Araújo da Silva -

(continue no verso)

matricula
16296

ficha
1
verso

O Oficial,


- Geraldo Euripedes de Menezes -

C E R T I D ã O

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil e Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

C E R T I F I C A a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

NOME DO OFICIAL
VÍCIO DE ASSINATURA
LEITURA

LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

matrícula
12510

ficha
1

São Roque, 28 de abril de 1982

IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO, identificado como sendo o lote nº 46, da quadra D, do imóvel denominado "Eplanada Mendes de Moraes", desta cidade, situado com frente para a Rua Antonio dos Santos Santinhos, no seu lado par, e distante 105,18 metros do início da curva da rua Paul Harris para esta Rua Antonio dos Santos Santinhos, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a referida rua; do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, mede 25,00 metros, confinando com o lote nº 45; do lado esquerdo, onde mede também 25,00 metros, confronta com o lote nº 47; e, nos fundos, onde mede 10,00 metros, faz outra frente para a Rua José Hyppolito da Silva.

PROPRIETÁRIA: MARIA INÊS DA SILVA, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 3.545.264-SP inscrita no C.P.F. sob nº 066.388.728-34, residente nessa cidade, à Rua Capitão José Vicente de Moraes, nº 171.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/10921

Obs.: Imóvel cadastrado individualizadamente na Prefeitura Municipal local, sob nº 01.003.194. Valor venal: R\$ 80.115,00.

O Escrevente Habilitado,

Christino Garcia Sobrinho
- Christino Garcia Sobrinho -

O OFICIAL,

Geraldo Buripêdes de Aguiar
- Geraldo Buripêdes de Aguiar -

R.1/12510 - Em 28 de abril de 1982.

Pela escritura lavrada no Cartório do distrito de São João Novo, em 28 de março de 1982, no livro nº 17 e fls. 242, MARIA INÊS DA SILVA, acima qualificada, transmitiu, por venda, pelo preço de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), a UBERAJARA GONÇALVES, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à lei nº 6.515/77 com Rita de Cássia Coelho Gonçalves, técnica em telecomunicações, portadora da Céd. de Ident. R.G. nº 3.362.332-SP, inscrita no CPF sob nº 605.677.084-53, residente em São Paulo, à Rua Martinho Claro, nº 138, o imóvel constante da presente matrícula.

O Escrevente Habilitado,

Christino Garcia Sobrinho
- Christino Garcia Sobrinho -

O OFICIAL,

Geraldo Buripêdes de Aguiar
- Geraldo Buripêdes de Aguiar -

(continua no verso)



matrícula
12.510

ficha
-1-
verso

R. 2/12.510 - Em 07 de dezembro de 1983.-

Pela escritura lavrada no Cartório de Notas do Distrito de/ Aragariguama, deste Município e Comarca de São Roque-SP., - em 05 de outubro de 1983, no livro nº 51, fls. 176, Ubirajara Gonçalves e sua mulher Rita de Cássia Opelho Gonçalves, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, ele técnico em telecomunicações, portador do RG. nº 6.362.539-SP., ela do lar, portadora do RG. nº 9.281.116-SP., inscritos em conjunto, no CPF/MF. sob nº 605.677.088/53, residentes e domiciliados à Rua Martinho Claro, nº 138, Butantã, em São Paulo-Capital, transmitiram, por venda, pelo preço de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), a OSVALDO DO ESPÍRITO SANTO, brasileiro, casado com Isilda Aparecida do Espírito Santo, portador do RG. nº 8.049.725-SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 751.932.058-87, ela portadora do RG. nº 7.857.730-SP., residente e domiciliado à Avenida São José, nº 460, Edifício Tapajós, Aptº 33, em Diadema-SP., o imóvel constante da presente matrícula.- OBS.: Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 01-003194, com valor venal, para o corrente exercício de 1983, de R\$ 307.652,00.- Os adquirentes são casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77. O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Euripedes de Azevedo -

R. 3/12.510 - Em 07 de abril de 1987.-

Pela Escritura lavrada no 2º Cartório de Notas local, em 20 de fevereiro de 1987, no livro nº 325, folha 237, a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, com sede neste Município, à Rua Pe. Marçal, nº 30, CGC/MF. 70.946.009/0001-75, desapropriou, amigavelmente, dos proprietários - Osvaldo do Espírito Santo, analista contábil, já qualificado, e sua mulher, Isilda/Aparecida do Espírito Santo, de prendas domésticas, já qualificada, brasileiros, - mediante o pagamento do preço de Cz\$ 60.000,00 (sessenta mil cruzados), - o imóvel constante da presente matrícula.- OBS.: Contribuinte como consta do R. 2, com valor venal, exercício de 1986, de Cz\$ 21.800,00, conforme consta do Título.-

O Escrevente habilitado; - Joel Araújo da Silva -

(continua na ficha nº 2).-



OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO ROQUE - SP
NOME: GERALDO EURÍPEDES DE MENEZES FILHO
VENCIMENTO: R\$ 1.200,00
DATA: 27/03/2007

LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis
São Roque

matricula
12.510

ficha
-2-

São Roque, 28 de abril de 1982.

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP
CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é
reprodução fiel e autêntica da matrícula estampa-
da e foi extraída nos termos do art. 19 par. 1º da
Lei n.º 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.
São Roque, 27 MAR 2007

COTA REGISTRO CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES	
OFICIAL: R\$	16,99
ESTADO: R\$	
CARTEIRA: R\$	2
SINOREG.: R\$	
TRIB. JUST.: R\$	
TOTAL: R\$	16,99

CERTIDÃO

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil e de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

CERTIFICA a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:



LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
- São Roque

matrícula

7308

ficha

1

São Roque, 3 de maio de 1979.

IMÓVEL: UMA ÁREA de terreno, situada no Bairro de Taipas de Pedras, deste município e comarca, necessária à construção -- de uma escola, de forma retangular, com 320,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: começa no ponto de interseção das divisas com as propriedades de Quintino de Moraes e Rafael Faleme, sucessores de Manoel Nobrega e segue em reta 20,00 metros, dividindo com o segundo; deflete à direita e segue com o rumo 49º 00 NE, na distância de 16,00 metros, dividindo com o remanescente da área de José Rodrigues da Cruz e sua mulher; deflete novamente à direita, seguindo com o rumo 37º 30' SE, por 20,00 metros, confrontando com o mesmo remanescente; deflete finalmente à direita e segue em linha reta, na extensão de 16,00 metros, divisando com Quintino Moraes, até dar no ponto inicial.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ RODRIGUES DA CRUZ, brasileiro, lavrador, portador do RG. 857 840-SP e sua mulher ANTONIA PINTO DA CRUZ, brasileira, do lar, casados no regime de comunhão de bens, inscritos no CPF sob nº 163 263 268/34, residentes no Bairro de Taipas de Pedras, deste município.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 8 240, livro 3-T.

O ESCRIVENTE HABILITADO,

Milton Rabelo

O OFICIAL MAIOR,

(Jair Fernandes)

R. 1/7308 - em 3 de maio de 1979.

Pela escritura de 3 de outubro de 1976, lavrada no 2º Cartório de Notas local, no livro 255, fls. 114, José Rodrigues da Cruz e sua mulher Antonia Pinto da Cruz, agnais qualificados, transmitiram, por desapropriação amigável, no valor de Cr\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, inscrita no CGC sob nº 70 946 009, o imóvel constante da presente matrícula.

O ESCRIVENTE HABILITADO,

Milton Rabelo

O OFICIAL MAIOR,

(Jair Fernandes)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Escritura Imobiliária de São Roque - SP
CERTIDÃO
Este documento é válido para a autenticação da matrícula em qualquer
cartório de registro de imóveis de São Roque - SP
de 3 de maio de 1979 (verso)

60055470



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é
reprodução fiel e autêntica da matrícula estampa-
da e foi extraída nos termos do art. 19 par 1º da
Lei n.º 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.
São Roque, 27 MAR. 2007

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

ARI JOSE ALVES - OFICIAL
NÚMERO DE MATRÍCULA: 1.111.111.111
NÚMERO DE CARTEIRA: 1.111.111.111
NÚMERO DE SINOREG: 1.111.111.111
NÚMERO DE TRIB. JUST.: 1.111.111.111
Produção e Ementas

COTA RECIBO CUSTAS, EMOLUMENTOS E CONTRIBUIÇÕES

OFICIAL	RS	16,99
ESTADO	RS	
CARTEIRA	RS	
SINOREG	RS	
TRIB. JUST.	RS	
TOTAL	RS	16,99



LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

São Roque

São Roque, 16 de julho

matrícula 29944

ficha 1

IMÓVEL: UM TERRENO situado no bairro de Pinheirinho deste município e comarca, sem benfeitoria alguma, medindo 10,00 metros de frente para a Estrada Nova de São João, por 50,00 metros da frente ao fundos, dividindo-se por um lado, com um valo e terrenos de João Adolfo Schritzmeyer Netto, e de outro lado e fundos, também com João Adolfo Schritzmeyer Netto.

PROPRIETÁRIA: SUELI NASCIMENTO REZENDE, menor impúbere, brasileira, representada por seu pai, Joaquim Fernandes Rezende, residente em São Paulo, à Rua Tamandaré, nº 670.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 7.665 - Livro 3-S

Contribuinte: Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 01-5697.

C OFICIAL,

- Ari José Alves -

Av.1/23.944 - Em 16 de julho de 1993.

A proprietária, Sueli Nascimento Rezende, contraiu matrimônio, sob o regime da comunhão de bens, com WALDIR NEVES, passando a assinar-se SUELI REZENDE NEVES, cujo matrimônio foi realizado em 13 de março de 1971, conforme consta da certidão de casamento expedida pelo Oficial do Cartório do Registro Civil do 9º Subdistrito de Vila Mariana, termo nº 27.966, fls. 6, Livro B-114, em 13 de março de 1971; averbação esta feita nos termos da escritura a seguir registrada.

O Escrevente Autorizado,

- Christino Garcia Sobrinho -

R.2/23.944 - Em 16 de julho de 1993.

Pela escritura lavrada no 1º Cartório de Notas local, em 7 de maio de 1993, no livro nº 317, fls. 12, SUELI REZENDE NEVES, do lar, e seu marido, WALDIR NEVES, proprietário, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior à lei 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidades R.G.ns. 10.343.336-SSP-SP e 2.588.686-SSP-SP, inscritos em conjunto no C.P.F. sob nº 046.757.208-57, residentes em Campinas, à Rua Arealva, nº 16, transmitiram por doação, no valor de Cr. \$ 65.307.000,00 (sessenta e cinco milhões, trezentos e sete mil cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 70.946.009/0001-75, o imóvel constante da presente matrícula. Valor venal pa-

(continua no verso)

MAILASQUI



C E R T I D A O
ARI JOSE ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil e
Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP
C E R T I F I C A a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do
registro imobiliário lhe delegou, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:



Livro nº 2

Registro
Geral

Cadastro Nacional de Serventias nº 12.200-2
Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula

41.849

ficha

01

Em 18 de agosto de 2017

IMÓVEL:- UM TERRENO com a área de 1.595,12 metros quadrados, situado na Avenida Antonino Dias Bastos, esquina com a Avenida Brasil, neste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: tem início no ponto 01, cravado na divisa do imóvel e a confluência formada pela Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos; daí segue pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos, lado esquerdo desta, de quem da Avenida Brasil a adentra, com azimute de 223°38'30" e distância de 52,08 metros, até o ponto 02; daí, ainda pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos com azimute de 224°18'51" e distância de 12,79 metros, até o ponto 03; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n.º 1006 da Avenida Antonino Dias Bastos, de propriedade de Felipe Gonçalves Magrini e Isabel Maria Martins Gonçalves, com azimute de 146°13'07" e distância de 13,66 metros, até o ponto 04; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n.ºs 145/187 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Natri, com azimute de 59°01'54" e distância de 25,73 metros, até o ponto 05; daí deflete à direita e segue, ainda confrontando com o imóvel de n.ºs 145/187 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Natri, com azimute de 66°37'16" e distância de 17,31 metros, até o ponto 06; daí, deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com azimute de 66°30'22" e distância de 19,99 metros, até o ponto 07; daí, deflete à esquerda e segue ainda confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com azimute de 62°44'54" e distância de 3,05 metros, até o ponto 08; daí, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Avenida Brasil, com azimute de 328°46'57" e distância de 31,19 metros, até o ponto 09; daí, deflete à esquerda e segue pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, com azimute de 316°43'37" e distância de 1,44 metros, até o ponto 10; daí, segue ainda pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, por uma curva de raio de 5,33 metros e comprimento de 4,83 metros, até o ponto 01, início desta descrição, encerrando a área.-

Cadastro Municipal n.º 50057183.-

O ESCRIVENTE,


HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

R. 1/41.849 - Em 18 de agosto de 2017

Pela Carta de Sentença extraída pelo 2º Tabelionato de Notas local, em 12 de julho de 2017, nos termos dos itens 213 a 218, da Seção XII, do Cap. XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a partir dos autos da Ação de Usucapião, Processo n.º 0003753-70.2011.8.26.0586, da 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque SP, procede-se o presente para constar que por sentença de 20/03/2015, transitada em julgado em 08/05/2015, o imóvel objeto desta, ao qual atribuiu-se o valor de R\$ 65.272,92 (sessenta e cinco mil, duzentos e setenta e dois reais e noventa e dois centavos), foi declarado de domínio da **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**, com sede na Rua São Paulo, 966, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.- V. V. (2017) R\$ 622.096,80.- (Prenotação n.º 135.143 de 31/07/2017).-

O ESCRIVENTE,


HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

matrícula

23257

ficha

1

São Roque, 18 de setembro de 1992



IMÓVEL: GLEBA 1, com a área de 4.299,48 metros quadrados, situada no bairro do Marmeleiro, deste município e com arda, que assim se descreve: tem início no marco 1, localizado no lado ímpar da Rua Horácio Manley Lane e distante 39,50 metros do eixo (M-O) do cruzamento das Ruas João de Candinha e Horácio Manley Lane; do marco 1, segue rumo 55º 58' 44" SE e distância de 41,08 metros até o marco 2; daí deflete à esquerda e segue rumo 36º 06' 24" SE e distância de 52,10 metros até o marco 3; daí deflete à direita e segue rumo 52º 22' 17" SW e distância de 48,33 metros até o marco 4; daí deflete à esquerda rumo 43º 28' 58" SW e distância de 40,86 metros até o marco 5, confrontando do marco 1 ao marco 5 com a Fepasa; daí dobra à direita rumo 00º 02' 37" NW e distância de 124,07 metros, confrontando com o alinhamento da Rua Horácio Manley Lane, até o marco 1, onde teve início a descrição.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, situada à Rua Padre Marva, nº 30, inscrita no C. G.C.M.F. sob nº 70.946.009/0001-75.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/23.150

O Escrevente Autorizado,

- Christino Garcia Sobrinho -

Av.1/23.257 - Em 18 de setembro de 1992.

A Presente matrícula foi aberta a requerimento da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, de 18 de setembro de 1992, em razão do imóvel originário, ter sido seccionado com abertura da Rua Horácio Manley Lane (prolongamento).

O Escrevente Autorizado,

- Christino Garcia Sobrinho -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CERTIDÃO

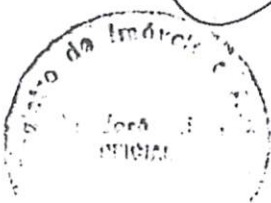
CERTIFICO E DECLARO QUE A PRESENTE COPIA É VERDADEIRA E AUTÊNTICA DA FOLHA ACOLADA, QUE SE ENCONTRA EM SEUS DIAS DO ARQUIVO, SOB O N.º 6014 DE 1992.

BRO D

26 JUN 1992

SELOS PAGOS À VERBA

(continua no verso)



COPIA VERDADEIRA
CUSTAS E EMOLUMENTOS
N.º 032

OK lista 2005

21.428

-1-



IMÓVEL :- UM TERRENO designado por lote nº 29, do imóvel denominado "Vila dos Pobres", no Bairro de Varanguera ou Guassu, neste Município e Comarca de São Roque-SP., perímetro urbano, com a área de 364,00 metros quadrados, de forma triangular, medindo 31,50 metros de frente para a Rua 5; 15,00 metros de um lado, confinando com o Rio/Potribu; e 40,70 metros em curva, confrontando com o referido Rio.-

Contribuinte: 01-6230.-

PROPRIETÁRIO :- VICENTE SUKYS, lituano, casado, mecânico de manutenção, RNE nº W-265.885-A, CPF/MF. nº 159.790.678/68, residente e domiciliado à Rua Paraná, 83, -- Vila Irene, nesta Cidade.-

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição 30.079, livro 3AM.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

Av. 1/21.428 - Em 27 de outubro de 1989.-

A Rua 5, constante da presente matrícula, denomina-se, atualmente, "RUA DAS ACÁCIAS", conforme certidão nº 106/89, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 05 de outubro de 1989, e requerimento do interessado assinado nesta Cidade, em 12 de outubro de 1989.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

Av. 2/21.428 - Em 27 de outubro de 1989.-

O proprietário - Vicente Sukys, acima qualificado, é casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com JADVYGA SUKYS, conforme certidão de casamento extraída em 18 de outubro de 1952, do termo nº 6359, folha 163, Lº 27, no Registro Civil do 27º Subdistrito - Vila Prudente, São Paulo-Capital, e requerimento do interessado assinado nesta Cidade, em 12 de outubro de 1989.-

(continua no verso)

OK. Lúise 2005

EMEI GUAÇU

OK. Lançado no mapa geral

CERTIDÃO

ARI JOSÉ ALVES - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

C E R T I F I C A À PEDIDO VERBAL DE PESSOA INTERESSADA QUE REVENDO OS ARQUIVOS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO LHE DELEGADO, DELES VERIFICOU CONSTAR A MATRÍCULA DO SEGUINTE TEOR:

LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

matrícula

16313

ficha

-1-

São Roque, 19 de setembro de 1984.

I M Ó V E L :- O LOTE DE TERRENO, identificado como sendo o de número 17, da quadra "B", do Loteamento denominado "Jardim Boa Vista", situado no Bairro do Guassu, em zona de expansão urbana, deste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, com a área de 288,00 metros quadrados, de formato triangular, com frente para a Estrada Municipal, onde mede 36,00 metros; do lado direito, mede 18,00 metros, dividindo com o lote número 16; e, nos fundos, mede 32,00 metros, dividindo com os lotes números 18, 19, 20 e 21.-

PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA C.I.L. LTDA., com sede na Cidade de São Paulo - Capital, à Avenida Paulista, número 509, 9º andar, sala 913, inscrita no CGC/MF. sob número 46.395.703/0001-67.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula número 13.195.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Eulápedes de Menezes -

R. 1/16.313 - Em 19 de setembro de 1984.-

Pela Escritura lavrada no Segundo Cartório de Notas desta Cidade e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, em 17 de setembro de 1984, no livro número 305, folha 51, a Sociedade Imobiliária e Construtora C.I.L. Ltda., acima qualificada, transmitiu, por doação, no valor de Cr\$ 749.355,00 (setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, com sede nesta Cidade de São Roque, à Rua Padre Marçal, número 30, inscrita no CGC/MF. sob número 70.946.009/0001-75, o imóvel constante da presente matrícula.- OBS.:- Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, contribuinte número 01-013247, com valor venal, para o corrente exercício de 1984, de Cr\$ 749.355,00.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva - (continua no verso)



matrícula
16313

ficha
-1-
verso

O Oficial,

[Signature]
- Geraldo Euripedes de Menezes -

REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de São Roque - SP

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada, a foi extraída conforme Art. 19, § 1.º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

São Roque, _____

23 NOV 1999

ISENTO DE EMOLUMENTOS





PARECER 204/2022

Parecer ao Projeto de Lei 71, de 17/06/2022, de iniciativa do Poder Executivo, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências".

Pretende a Administração Municipal, através do Projeto de Lei nº 71 de 17/06/2022 a autorização para alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências. Este projeto visa obter Receitas de Capital, advindas dos imóveis relacionados e que serão desafetados, com o objetivo de investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer, atendendo aos princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público.

É o relatório.

A proposição legislativa em pauta trata de Projeto de Lei consoante o disposto no artigo 202 e parágrafo único do referido artigo, inc. IV, do Regimento Interno, estando em conformidade com o artigo 8º, inciso VII, da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de São Roque.

A matéria veiculada neste Projeto de Lei se adequa perfeitamente aos princípios de Competência Legislativa que são assegurados ao Município consoante a regra prevista no artigo 30, inciso I da Constituição Federal e



autorizada pela Competência Concorrente entre a União Federal e Municípios prevista no artigo 23 da Constituição Federal.

Portanto, o tema tratado nessa propositura não conflita com a Competência Privativa da União Federal (artigo 22 da Constituição Federal) e também não conflita com a Competência Concorrente entre a União, Estados e Distrito Federal (artigo 24 da Constituição Federal).

Aliás, ao tratar da questão de alienação de bens públicos, a Constituição Federal, não deu um tratamento diferenciado em relação à aquisição de bens, obras ou serviços pela Administração Pública, impondo o dever de licitação:

Art. 37 (...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações será contratado mediante processo de licitação pública que assegura igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o que somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Nesta seara de pensamento, a Lei Orgânica do Município de São Roque disciplina, no artigo 203, I, a necessidade da obtenção de

autorização legislativa para que o Poder Executivo possa proceder com a alienação, e que tal ato seja realizado mediante concorrência.

A Lei Federal, 8666/93, assim preconiza:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

A Lei de Licitações acrescenta que para ocorrer a alienação de bem imóvel público, deve estar devidamente justificado o interesse público, o que é preconizado pelo autor do Projeto, ou seja, o Poder Executivo Municipal, que visa obter Receitas de Capital e assim investir em educação, infraestrutura, esporte e lazer.

Bem se vê, que o Projeto atende os requisitos legais pois vêm acompanhado das avaliações, solicita autorização legislativa para tanto e ainda, expressamente garante a realização de procedimento licitatório para a concretização da alienação.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Quanto aos motivos de interesse público elencados para proceder com a alienação, presentes no Projeto, caberá aos Nobres Vereadores a discricionariedade para analisá-los.

No mais, inexistem irregularidades no Projeto de Lei em apreço, apto a receber os pareceres das Comissões Permanentes de "Constituição, Justiça e Redação", "Orçamento, Finanças e Contabilidade" e "Obras e Serviços Públicos", cabendo a conveniência e oportunidade aos ilustres Vereadores.

Nos termos do Regimento Interno, o quórum para aprovação da propositura é: Maioria absoluta (art. 54, VII, RI), única discussão e votação nominal.

É o parecer, s.m.j

São Roque, 22 de junho de 2022

VIRGINIA COCCHI WINTER

Assessora Jurídica



COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 135 – 23/06/2022

Projeto de Lei Nº 71/2022-E, 17/06/2022, de autoria do Poder Executivo.

Relator: Vereador Antonio José Alves Miranda.

O presente Projeto de Lei "**Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.**".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, tendo recebido parecer **FAVORÁVEL** e, posteriormente, foi encaminhado a estas Comissões para ser analisado consoante as regras previstas no inciso I, do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Em o fazendo, verificamos que o referido Projeto de Lei, **NÃO CONTRARIA** as disposições legais vigentes, assim como aos princípios gerais de direito.

Desta forma, o Projeto de Lei em exame está em condições de ser aprovado no que diz respeito aos aspectos que cumprem a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 24 de junho de 2022.

ANTONIO JOSÉ ALVES MIRANDA
RELATOR CPCJR

A Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.

GUILHERME ARAÚJO NUNES
PRESIDENTE CPCJR

CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO
VICE-PRESIDENTE CPCJR

**PAULO ROGÉRIO NOGGERINI
JUNIOR**
MEMBRO CPCJR

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE
MEMBRO CPCJR



Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

Documento: Parecer N° 135/2022 ao Projeto de Lei N° 71/2022

Assunto: Parecer ao Projeto de Lei N° 71/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providencias.

Assinante	Data
GUILHERME ARAUJO NUNES:39969777866	24/06/2022 10:38:55
CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO:02090522879	24/06/2022 10:39:18
ANTONIO JOSE ALVES MIRANDA:08750025520	24/06/2022 10:39:27
PAULO ROGERIO NOGGERINI JUNIOR:48715559840	24/06/2022 10:39:36
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE:45890309854	24/06/2022 10:39:48



COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PARECER Nº 19 – 23/06/2022

Projeto de Lei Nº 71/2022-E, 17/06/2022, de autoria do Poder Executivo.

RELATOR: Vereador William da Silva Albuquerque.

O presente Projeto de Lei "**Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.**".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa e pela Comissão Permanente de Constituição Justiça e Redação, onde recebeu parecer FAVORÁVEL, sendo, posteriormente, encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso III do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Após análise do Projeto de Lei verificamos, nos aspectos que cabem a esta Comissão analisar, que inexistem óbices quanto ao mérito da propositura em pauta.

Assim sendo, somos FAVORÁVEIS à aprovação do **Projeto de Lei** no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 24 de junho de 2022.

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE
RELATOR

A Comissão Permanente de Obras e Serviços Públicos aprovou o Parecer do Relator em sua totalidade.

ROGÉRIO JEAN DA SILVA
PRESIDENTE CPOSP

**MARCOS ROBERTO MARTINS
ARRUDA**
VICE-PRESIDENTE CPOSP

CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO
MEMBRO CPOSP

CLÓVIS ANTONIO OCUMA
MEMBRO CPOSP



Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

Documento: Parecer N° 19/2022 ao Projeto de Lei N° 71/2022

Assunto: Parecer ao Projeto de Lei N° 71/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providencias.

Assinante	Data
ROGERIO JEAN DA SILVA 187.232.678-10	24/06/2022 10:45:39
MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA:20327819804	24/06/2022 10:45:56
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE:45890309854	24/06/2022 10:46:03
CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO:02090522879	24/06/2022 10:46:10
CLOVIS ANTONIO OCUMA:21666383848	24/06/2022 10:46:16



**COMISSÃO PERMANENTE DE ORÇAMENTO,
FINANÇAS E CONTABILIDADE**

PARECER Nº 43 – 23/06/2022

Projeto de Lei Nº 71/2022-E, 17/06/2022, de autoria do Poder Executivo.

RELATOR: Vereador Rafael Tanzi de Araújo.

O presente Projeto de Lei "**Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.**".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa e pela Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação, onde recebeu pareceres FAVORÁVEIS, sendo, posteriormente, encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso III do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Na análise do projeto em questão, verificamos que o mesmo **NÃO CONTRARIA** as disposições legais vigentes, bem como aos princípios gerais de direito e aos aspectos orçamentários e financeiros.

Portanto, somos FAVORÁVEIS à aprovação do Projeto de Lei no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

É o parecer, sob os aspectos que compete a esta comissão analisar.

Sala das Comissões, 24 de junho de 2022.

RAFAEL TANZI DE ARAÚJO
Relator COPOFC

A Comissão Permanente de Orçamento, Finanças e Contabilidade aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.

THIAGO VIEIRA NUNES
PRESIDENTE CPOFC

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
VICE-PRESIDENTE CPOFC

GUILHERME ARAÚJO NUNES
MEMBRO CPOFC

NEWTON DIAS BASTOS
MEMBRO CPOFC



Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

Documento: Parecer Nº 43/2022 ao Projeto de Lei Nº 71/2022

Assunto: Parecer ao Projeto de Lei Nº 71/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providencias.

Assinante	Data
THIAGO VIEIRA NUNES:33918102890	24/06/2022 10:41:19
ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA 122.569.718-21	24/06/2022 10:41:40
RAFAEL TANZI DE ARAUJO 313.368.578-38	24/06/2022 10:41:55
GUILHERME ARAUJO NUNES:39969777866	24/06/2022 10:42:09
NEWTON DIAS BASTOS 027.159.008-48	24/06/2022 10:42:17



**21ª SESSÃO ORDINÁRIA, DO 2º PERÍODO, DA 18ª LEGISLATURA DA
CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A SER
REALIZADA EM 27 DE JUNHO DE 2022, ÀS 18H.**

EDITAL Nº 41/2022-L

I – Expediente (Art. 159 do R.I.):

1. Votação da Ata da 20ª Sessão Ordinária, de 20/06/2022;
2. Votação da Ata da 18ª Sessão Extraordinária, de 20/06/2022;
3. Votação da Ata da 19ª Sessão Extraordinária, de 20/06/2022;
4. Leitura da matéria do Expediente;
5. Moções de Congratulações nºs 231 e 233/2022; e
6. Moções de Repúdio nºs 234 e 236/2022.

II – Tribuna (arts. 159 e 162, conforme sequência da ata anterior):

1. Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedroso;
2. Vereador Clovis Antonio Ocuma;
3. Vereador Diego Gouveia da Costa;
4. Vereador Guilherme Araujo Nunes;
5. Vereador Israel Francisco de Oliveira;
6. Vereador José Alexandre Pierroni Dias;
7. Vereador Julio Antonio Mariano; e
8. Vereador Marcos Roberto Martins Arruda.

III – Ordem do Dia:

1. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 73-L**, de 31/05/2022, de autoria do Vereador Julio Antonio Mariano, que “Dispõe sobre a obrigatoriedade do uso de microcâmeras compondo o equipamento de uso pessoal, coletes e no exterior dos integrantes da Guarda Civil Municipal da Estância Turística de São Roque nas atividades operacionais, bem como a instalação de câmeras de vigilância no exterior de viaturas”;
2. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 60-E**, de 06/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que “Institui o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e dá outras providências” e **Emendas**;
3. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 71-E**, de 17/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que “Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências”;
4. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 63-E**, de 14/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 6.790.000,00 (seis milhões, setecentos e noventa mil reais)”;
5. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 64-E**, de 14/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que “Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 1.235.000,00 (um milhão duzentos e trinta e cinco mil reais)”;
6. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 65-E**, de



- 15/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 13.550.000,00 (treze milhões, quinhentos e cinquenta mil reais)";
7. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 67-E**, de 15/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)";
 8. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 69-E**, de 15/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 14.532.000,00 (quatorze milhões, quinhentos e trinta e dois mil reais)";
 9. Primeira discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 70-E**, de 15/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais)"; e
 10. Requerimentos nºs: **174, 175, 176 e 177/2022**.

IV – Explicação Pessoal (art. 175, conforme sequência da ata anterior):

1. Vereador Newton Dias Bastos;
2. Vereador Paulo Rogério Noggerini Junior;
3. Vereador Rafael Tanzi de Araújo;
4. Vereador Rogério Jean da Silva;
5. Vereador Thiago Vieira Nunes;
6. Vereador William da Silva Albuquerque; e
7. Vereador Antonio José Alves Miranda.

V – Tribuna Livre (art. 290):

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 24 de junho de 2022.

JULIO ANTONIO MARIANO
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

LUCIANO DO ESPIRITO SANTO
Coordenador Legislativo

Câmara Municipal de São Roque

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de São Roque Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=06XT23067BCX1C12>, ou vá até o site <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 06XT-2306-7BCX-1C12



JULIO ANTONIO

MARIANO:98581686834





VOTAÇÃO NOMINAL – Adiamento – próxima sessão
 (Maioria Absoluta = 8 votos – Presidente vota em caso de empate)

- **Projeto de Lei nº 71-E**, de 17/06/2022, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências".
- **Autoria: Poder Executivo.**
- **Solicitante do adiamento: Paulo Juventude**

<u>Vereadores</u>		<u>Votação</u>
01	Antonio José Alves Miranda - "Toninho Barba"	AUSENTE
02	Cláudia Rita Duarte Pedroso	SIM
03	Clóvis Antônio Ocuma - "Clóvis da Farmácia"	SIM
04	Diego Gouveia Costa	SIM
05	Guilherme Araújo Nunes	SIM
06	Israel Francisco de Oliveira - "Toco"	SIM
07	José Alexandre Pierroni Dias	NÃO
08	Julio Antonio Mariano	--X--
09	Marcos Roberto Martins Arruda	NÃO
10	Newton Dias Bastos - "Niltinho Bastos"	NÃO
11	Paulo Noggerini Junior - "Paulo Juventude"	SIM
12	Rafael Tanzi de Araújo	SIM
13	Rogério Jean da Silva - "Cabo Jean"	NÃO
14	Thiago Vieira Nunes	SIM
15	William da Silva Albuquerque	SIM
<u>Favoráveis</u>		9
<u>Contrários</u>		4



**21ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA, DO 2º PERÍODO, DA 18ª LEGISLATURA
DA CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, A
SER REALIZADA EM 4 DE JULHO DE 2022.**

EDITAL Nº 44/2022-L

Nos termos do artigo 181 do Regimento Interno e do artigo 35 da Lei Orgânica do Município, convoco Vossas Excelências para a 21ª Sessão Extraordinária, que será realizada em 05/07/2022, após o término da 22ª Sessão Ordinária, de 04/07/2022, no Plenário Dr. Júlio Arantes de Freitas, sito à Rua São Paulo nº 355, Jardim Renê, para recebimento e deliberação da seguinte **Ordem do Dia**:

1. *Única Discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 73/2022-E**, de 31/05/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre alterações na Lei Municipal 3.680, de 12 de setembro de 2011.;*
2. *Única Discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 71/2022-E**, de 17/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências." e **Emenda**;*
3. *Única Discussão e votação nominal do **Projeto de Lei nº 74/2022-E**, de 24/06/2022, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a criação de cargos na Lei nº 2.208, de 01 de fevereiro de 1994, e dá outras providências.;" e*
4. *Requerimentos nºs: **179, 180 e 181/2022**.*

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 5 de julho de 2022.

JULIO ANTONIO MARIANO
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.



VOTAÇÃO NOMINAL

(Maioria Absoluta = 8 votos – Presidente vota em caso de empate)

- **Projeto de Lei nº 71-E**, de 17/06/2022, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências".
- **Autoria: Poder Executivo.**

<u>Vereadores</u>		<u>Votação</u>
01	Antonio José Alves Miranda - "Toninho Barba"	SIM
02	Cláudia Rita Duarte Pedroso	SIM
03	Clóvis Antônio Ocuma - "Clóvis da Farmácia"	SIM
04	Diego Gouveia Costa	SIM
05	Guilherme Araújo Nunes	SIM
06	Israel Francisco de Oliveira - "Toco"	SIM
07	José Alexandre Pierroni Dias	SIM
08	Julio Antonio Mariano	--X--
09	Marcos Roberto Martins Arruda	SIM
10	Newton Dias Bastos - "Niltinho Bastos"	SIM
11	Paulo Noggerini Junior - "Paulo Juventude"	SIM
12	Rafael Tanzi de Araújo	SIM
13	Rogério Jean da Silva - "Cabo Jean"	SIM
14	Thiago Vieira Nunes	SIM
15	William da Silva Albuquerque	SIM
<u>Favoráveis</u>		14
<u>Contrários</u>		0



COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

REDAÇÃO FINAL AO

**Projeto de Lei nº 071-E, DE 17/06/2022
(De autoria do Poder Executivo)**

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – [Suprimido];

II – Imóvel localizado na Rua Vicente da Costa, Distrito de Maylasky – cadastro imobiliário nº 10056970. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.944. Avaliação R\$ 128.160,92 (cento e vinte e oito mil, cento e sessenta reais e noventa e dois centavos);

III – Imóvel localizado na Rua Governador Carvalho Pinto – Jardim Boa Vista. Cadastro Imobiliário nº 10132470. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.313. Avaliação R\$ 237.885,92 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos);

IV – Imóvel localizado na Rua Antônio dos Santos Santinho. Cadastro Imobiliário nº 50053078. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 12.510. Avaliação R\$ 267.560,84 (duzentos e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos);

V – Imóvel localizado na Rua das Acácias, Bairro Guaçu. Cadastro Imobiliário nº 50053071. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 21.428. Avaliação R\$ 300.661,37 (trezentos mil reais, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos);

VI – Imóvel localizado na Estrada da Caputera, Bairro Taipas de Pedra. Cadastro Imobiliário nº 50055470. Registrado no

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 7308. Avaliação R\$ 120.675,11 (cento e vinte mil, seiscentos e setenta e cinco reais e onze centavos);

VII – Imóvel localizado na Rua Horácio Manley Lane, Bairro Marmeleiro. Cadastro Imobiliário nº 10197340. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.257. Avaliação R\$ 1.557.791,63 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos);

VIII – [Suprimido].

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

Sala das Comissões "Dr. Júlio Arantes de Freitas",
04 de julho de 2022.

GUILHERME ARAÚJO NUNES
PRESIDENTE CPCJR

CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO
VICE-PRESIDENTE CPCJR

ANTONIO JOSÉ ALVES MIRANDA
SECRETÁRIO CPCJR

PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JUNIOR
MEMBRO CPCJR

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE
MEMBRO CPCJR

Câmara Municipal de São Roque

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de São Roque Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=08G4PX6G5J9429V0>, ou vá até o site <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 08G4-PX6G-5J94-29V0




GUILHERME ARAUJO
NUNES:39969777866


CLAUDIA RITA DUARTE
PEDROSO:02090522879


ANTONIO JOSE ALVES
MIRANDA:08750025520


PAULO ROGERIO NOGGERINI
JUNIOR:48715559840


WILLIAM DA SILVA
ALBUQUERQUE:45890309854



Projeto de Lei Nº 71/2022-E, DE 17/06/2022
AUTÓGRAFO Nº 5.507/2022, DE 05/07/2022
Lei nº
(De autoria do Poder Executivo)

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – [Suprimido];

II – Imóvel localizado na Rua Vicente da Costa, Distrito de Maylasky – cadastro imobiliário nº 10056970. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.944. Avaliação R\$ 128.160,92 (cento e vinte e oito mil, cento e sessenta reais e noventa e dois centavos);

III – Imóvel localizado na Rua Governador Carvalho Pinto – Jardim Boa Vista. Cadastro Imobiliário nº 10132470. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.313. Avaliação R\$ 237.885,92 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos);

IV – Imóvel localizado na Rua Antônio dos Santos Santinho. Cadastro Imobiliário nº 50053078. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 12.510. Avaliação R\$ 267.560,84 (duzentos e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos);

V – Imóvel localizado na Rua das Acácias, Bairro Guaçu. Cadastro Imobiliário nº 50053071. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 21.428. Avaliação R\$ 300.661,37 (trezentos mil reais, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos);

VI – Imóvel localizado na Estrada da Caputera, Bairro Taipas de Pedra. Cadastro Imobiliário nº 50055470. Registrado no

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 7308. Avaliação R\$ 120.675,11 (cento e vinte mil, seiscentos e setenta e cinco reais e onze centavos);

VII – Imóvel localizado na Rua Horácio Manley Lane, Bairro Marmeleiro. Cadastro Imobiliário nº 10197340. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.257. Avaliação R\$ 1.557.791,63 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos);

VIII – [Suprimido].

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

Aprovado na 21ª Sessão Extraordinária, de 05 de julho de 2022.

JULIO ANTONIO MARIANO

Presidente

PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JÚNIOR

1º Vice-Presidente

CLOVIS ANTONIO OCUMA

2º Vice-Presidente

DIEGO GOUVEIA DA COSTA

1º Secretário

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE

2º Secretário

Câmara Municipal de São Roque



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de São Roque Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=W9735HCW6SZH4CW6>, ou vá até o site <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:



Código para verificação: W973-5HCW-6SZH-4CW6

JULIO ANTONIO
MARIANO:98581686834

PAULO ROGERIO NOGGERINI
JUNIOR:48715559840

CLOVIS ANTONIO
OCUMA:21666383848

DIEGO GOUVEIA DA
COSTA:46683962812

WILLIAM DA SILVA
ALBUQUERQUE:45890309854



Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

Documento: Autógrafo N° 5507/2022 ao Projeto de Lei N° 71/2022

Assunto: Autógrafo ao Projeto de Lei N° 71/2022 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providencias.

Assinante	Data
JULIO ANTONIO MARIANO:98581686834	05/07/2022 12:11:33
PAULO ROGERIO NOGGERINI JUNIOR:48715559840	05/07/2022 12:11:46
CLOVIS ANTONIO OCUMA:21666383848	05/07/2022 12:12:00
DIEGO GOUVEIA DA COSTA:46683962812	05/07/2022 12:12:39
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE:45890309854	05/07/2022 12:12:51



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



EMENDA Nº 1

Supressiva ao Projeto de Lei Nº 71/2022-E, de 17/06/2022, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providencias."

Ficam suprimidos os incisos I e VIII, do artigo 1º do Projeto de Lei Nº 71/2022-E, de 17/06/2022, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providencias".

JUSTIFICATIVA

A presente emenda objetiva retirar do rol dos imóveis a serem alienados pelo Executivo Municipal os referidos nos incisos I e VIII do artigo 1º desta Lei, a saber:

"I - imobiliário nº 101195630. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.296. Avaliação R\$ 3.601.750,00 (três milhões, seiscentos e um mil e setecentos e cinquenta reais);

(...)

VIII - imóvel localizado na Avenida Antonino Dias Bastos – Quadra Municipal – Centro. Cadastro Imobiliário nº 50057183. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 41.849. Avaliação R\$ 3.553.448,08 (três milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e oito centavos)."

Ambos os imóveis são bens localizados e podem ser de grande utilidade à Administração Pública para ofertar serviços públicos de qualidade. Vendê-los, nesse momento, não se justifica, uma vez que São Roque teve superávit de R\$ 56 milhões, anunciado por todos os cantos pelo Chefe do Poder Executivo. Ora, se o município tem dinheiro em caixa, por que vender esses dois imóveis, correndo-se o risco de precisar deles posteriormente?

Pelos investimentos que São Roque receberá nos próximos anos, o progresso demandará expansão dos serviços públicos ofertados à nossa população, por isso a alienação destes imóveis é uma verdadeira incoerência do ponto de vista da gestão pública.

Sala das Sessões Dr. Júlio Arantes de Freitas, 30 de junho de 2022.

ROGÉRIO JEAN DA SILVA
(CABO JEAN)
Vereador

PROTOCOLO Nº CETSRS 30/06/2022 - 12:53 8634/2022/fap

Câmara Municipal de São Roque

Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de São Roque Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=7F9B06WS6369VB7X>, ou vá até o site <https://saoroque.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: 7F9B-06WS-6369-VB7X


ROGERIO JEAN DA SILVA
187.232.678-10





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –



LEI 5.486

De 18 de julho de 2022

PROJETO DE LEI Nº 71/2022 - E

De 17 de junho de 2022

AUTÓGRAFO Nº 5.507 de 05/07/2022

(De autoria do Poder Executivo)

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os seguintes imóveis de sua propriedade localizados no município de São Roque:

I – [Suprimido];

II – Imóvel localizado na Rua Vicente da Costa, Distrito de Maylasky – cadastro imobiliário nº 10056970. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.944. Avaliação R\$ 128.160,92 (cento e vinte e oito mil, cento e sessenta reais e noventa e dois centavos);

III – Imóvel localizado na Rua Governador Carvalho Pinto – Jardim Boa Vista. Cadastro Imobiliário nº 10132470. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 16.313. Avaliação R\$ 237.885,92 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos);

IV – Imóvel localizado na Rua Antônio dos Santos Santinho. Cadastro Imobiliário nº 50053078. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 12.510. Avaliação R\$ 267.560,84 (duzentos e sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos);

V – Imóvel localizado na Rua das Acácias, Bairro Guaçu. Cadastro Imobiliário nº 50053071. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 21.428. Avaliação R\$ 300.661,37 (trezentos mil reais, seiscentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos);



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –



Lei Municipal n.º 5.486/2022

VI – Imóvel localizado na Estrada da Caputera, Bairro Taipas de Pedra. Cadastro Imobiliário nº 50055470. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 7308. Avaliação R\$ 120.675,11 (cento e vinte mil, seiscentos e setenta e cinco reais e onze centavos);

VII – Imóvel localizado na Rua Horácio Manley Lane, Bairro Marmeleiro. Cadastro Imobiliário nº 10197340. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 23.257. Avaliação R\$ 1.557.791,63 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos);

VIII – [Suprimido].

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação, cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

§ 1º O adquirente poderá pagar o imóvel em uma única parcela.

§ 2º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis objetos desta Lei.

Art. 4º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessário, ser regulamentada por Decreto.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 18/07/2022

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES
DE ARAUJO:14495849859

Assinado de forma digital por MARCOS AUGUSTO
ISSA HENRIQUES DE ARAUJO:14495849859
Dados: 2022.07.18 17:07:05 -03'00'

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Publicada em 18 de julho de 2022, no Átrio do Paço Municipal
Aprovado na 21ª Sessão Extraordinária de 05/07/2022

PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE



1. A Prefeitura Municipal de São Roque, no uso de suas atribuições, resolve instituir o Dia Municipal de São Roque, a ser comemorado em 22 de julho de 2022, em homenagem ao dia de São Roque, padroeiro da cidade.

2. A data de 22 de julho de 2022, será comemorada em todas as escolas, creches, clubes, associações e demais locais de interesse da comunidade, com a realização de eventos culturais, esportivos e religiosos.

3. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

4. O presente Decreto é publicado no Diário Oficial do Município de São Roque, em 22 de julho de 2022.

5. O presente Decreto é publicado no Diário Oficial do Município de São Roque, em 22 de julho de 2022.

6. O presente Decreto é publicado no Diário Oficial do Município de São Roque, em 22 de julho de 2022.

Publicado no Jornal D.O.M

n.º 222 de 3 de 28 dia 22 / 07 / 2022

Ato Normativo LEI Nº 5486/2022

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

MARCOS AUGUSTO ISBA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Publicada em 18 de julho de 2022, no Ato do Poder Municipal
Assinada em 18 de julho de 2022