

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



PROJETO DE Lei N.º 34-E

DATA DA ENTRADA: 20/06/2023

AUTOR: Poder Executivo

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

Leitura em Plenário n.
21ª Sessão Ordinária de
27/06/03
Secretário Luiz

APROVADO EM: _____

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: _____

RETIRADO EM: _____

OBS: _____



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

MENSAGEM N.º 34/2023
De 20 de junho de 2023



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.

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.



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

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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-lo, 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 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).*



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

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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 às 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) 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.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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 foi 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.”

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.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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 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 ARAÚJO
PREFEITO

Ao Excelentíssimo Senhor
Rafael Tanzi de Araújo
DD. Presidente da 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 34/2023
De 20 de junho de 2023

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 Francisco Boccato, Vila Colonial, Taboão – cadastro imobiliário nº 50121164. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.349. Avaliação R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais);

II – imóvel localizado na Rua Nelson Vernalha, Jardim Boa Vista, Guassú – cadastro imobiliário nº 50043276. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 32.063. Avaliação R\$ 1.189.233,97 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);

III – imóvel localizado na Rua Luiz da Câmara Cascudo, Residencial Vila da Mata, Santo Antônio. Cadastro Imobiliário nº 50121101. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.376. Avaliação R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais);

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.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza



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, 20/06/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 87BC-FE88-D7B8-FF9D

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO (CPF 144.XXX.XXX-59) em 20/06/2023 18:48:42 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/87BC-FE88-D7B8-FF9D>

C E R T I D A O

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 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

Livro nº 2

ARI JOSÉ ALVES - Oficial
Registra APARECIDA EMMERT MANGINI
Gen. VALQUIRIA APARECIDA ROSSE ALBUQUERQUE
LEIRA TEIXEIRA DE CARVALHO FERNANDES
Propostas / Escraventos

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula

32.063

ficha

01

Em 11 de outubro de 2007

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO com a área de 8.349,82 metros quadrados, identificado como ÁREA B, situado no Bairro do Guassu, deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 6, situado no término da Rua Nelson Vernalha e na divisa com as Áreas C e D de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, distante 108,89 metros da esquina com a Avenida Bernardino de Lucca; do marco 6 segue no AZ 225°20'03" na distância de 19,77 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-B; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 172°48'12" na distância de 33,49 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-A; deste marco deflete à direita e segue no AZ 262°48'12" na distância de 47,92 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 9; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 229°48'34" na distância de 43,35 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 8; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 192°43'02" na distância de 98,24 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 7; deste marco deflete à direita e segue no AZ 287°21'01" e distância de 34,38 metros, confinando com o prédio n.º 361, da Avenida Bernardino de Lucca, de titularidade de Brasitela Indústria e Comércio Ltda (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 2-A; desse marco continua no AZ 287°21'01" na distância de 54,09 metros, confinando com o imóvel do Espólio de Júlio de Lucca (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 3; deste marco deflete à direita e segue pelo alinhamento da Viela 5, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 17,00 metros, até encontrar o marco 3-A; deste marco segue confrontando com a Praça 2, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" na distância de 15,57 metros, até encontrar o marco 3-B; deste marco segue pelo alinhamento da Viela 6, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 27,00 metros, até encontrar o marco 3-C; deste marco segue no AZ 49°34'11" e distância de 54,70 metros, confinando com o Sistema de Lazer 2 do Loteamento Jardim Boa Vista, até encontrar o marco 3-D; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 72,78 metros, confinando com o imóvel de Alexandre Manetti Foux (Matrícula n.º 21.239), até encontrar o marco 4; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 59,00 metros, confinando com o imóvel de Haitian do Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda (Matrícula n.º 21.333), até encontrar o marco 5; deste marco deflete à direita e segue no AZ 135°20'03" na distância de 15,26 metros, confinando com o final da Rua Nelson Vernalha, até encontrar o marco 6, início da descrição, fechando o perímetro.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede à Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 31.955.-

Cadastro Municipal n.º 05-004327-6.-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

(continua no verso)



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SAMARA VITÓRIA DO CARMO BOBBA E26.045.269.04 em 20/09/2023 11:08:57



Livro nº 2

Registro
Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

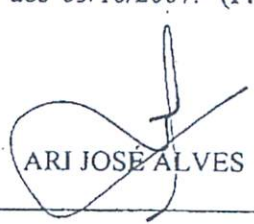
matrícula
32.063

ficha
01
verso

Av. 1/32.063 - Em 11 de outubro de 2007

O imóvel objeto desta, é resultado do desdobro do imóvel matriculado sob n.º 31.955, à requerimento da proprietária, subscrito nesta cidade aos 03/10/2007.- (Prenotação n.º 95.764 de 03/10/2007).-

O OFICIAL,


ARI JOSÉ ALVES

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

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE 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, **11 OUT/2007**

QUOTA DE	R\$	1699
ESTADO	R\$	
CARTÃO	R\$	
SINDECO	R\$	
TRÊS JUÍZES	R\$	
TOTAL	R\$	1699

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE - SP
ARI JOSÉ ALVES

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
NÉLIA APARECIDA EMMERT MANGINI
VALQUIRIA APARECIDA POSSE ALBUQUERQUE
LENIRA TEIXEIRA DE CARVALHO FERNANDES
Prenotadas / Escrituradas



Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Departamento de Finanças - Divisão de Rendas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

rasimoes 14-09-2022 09:44:04



Dados Cadastrais:

Imóvel : 50043276

Inscrição Cadastral: 01.02.806.0002.002.004

Proprietário/Compromissário : 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE

CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

Localização do Imóvel:

Logradouro: 102506 - RUA NELSON VERNALHA

Número :

Complemento :

Bairro : GUASSÚ

Cep : 18.132-350

Loteamento : JARDIM BOA VISTA

Quadra:

Lote: ÁREA "B"

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA NELSON VERNALHA

Número

Comp :

Bairro : GUASSÚ

Cep : 18.132-350

Cidade : São Roque

Estado : SP

Medidas

Área Total do Terreno : 8.349,82

Valor Venal : 1.870.042,39

Fração Ideal : 8.349,82

Valor Terreno : 1.870.042,39

Área Total Construída :

Valor Edificação : 0,00

Área Construída da Unidade : 0,00

Testada(s) - Informações:

Tamanho: Lado:

1 102506 NELSON VERNALHA

15,26

Terreno		PTS
Campo	Valor	
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINE CONSTRUIDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUÇÃO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	TERRENO	
COD.AGRUP.VALOR	22-032 AL. 3.8%	
TRIBUTAÇÃO	IMUNE TOTAL	
ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO	
ÁREA COMERCIAL		

Observações:

02/10/2007 - - Cad. novo - parte do 05-004250-3 da Prefeitura - Desdobro de área conforme Proc. nº 5917/06

02/10/2007 - - Certidão de Desdobro nº 029/07 expedida pelo DAU em: 20/09/2007.

14/01/2010 - Outorga permissão de uso de bem público e dá outras providências por tempo indeterminado. Dec. nº 6905 de 29/12/09.

30/01/2018 - Lado Direito: ESPÓLIO DE JÚLIO DE LUCCA E BRASITELA IND. E COM. LTDA., Lado Esquerdo: Fundos:

14/02/2020 16:08:34 - fbrlopes - .

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 14/09/2022

HAITIAN DO BRASIL
MA

ALEXANDRE MANETTI FOUX
MATRÍCULA 21.239

SISTEMA DE LA
do JARDIM BOA V.

RU
ANTIC

PRAÇA 2

VIELA 6

VIELA 5

ÁREA B

ÁREA C

ÁREA A

BRASITELA INDÚSTRI
OCUPANTE (adquiri
ORIGEM

Julio de Lucena
inventariante
Lucena 2123

Joaquim Carlos Silveira
CFR- 834451708-78
SR. 131/122



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 238/22

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023



Foto 01 - Lateral



ENDEREÇO

Rua Nelson Vernalha – CEP 18132-350
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	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	11
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)	22
19. ANEXO(S)	27

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: 22 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 22 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação para Venda
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para Venda
- 1.6 - Categoria do IA: KMZ
- 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 218931, 196602 e 98112 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 38495, 27968, 17522 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 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 32063 junto ao Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Roque - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado "Luiz Carlos Ferreria (CRECI-SP 098112-F)" por este subscritor em companhia do Sr. Eduardo Bosque Vieira (CRECI-SP 218931-F), no dia 16/02/2022 no período da tarde sendo conferida a medição do terreno.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



4.2 - "UM TERRENO URBANO com a área de 8.349,82 metros quadrados, identificado como ÁREA B, situado no Bairro do Guassu, deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 6, situado no término da Rua Nelson Vernalha e na divisa com as Áreas C e D de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, distante 108,89 metros da esquina com a Avenida Bernardino de Lucca; do marco 6 segue no AZ 225°20'03" na distância de 19,77 metros, confinando com a Área C da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-B; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 172°48'12" na distância de 33,49 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 9; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 229°48'34" na distância de 98,24 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 7, deste marco deflete à direita e segue no AZ 287°21'01" e distância de 34,38 metros, confinando com o prédio nº 361, da Avenida Bernardino de Lucca, de titularidade de Brasileta Indústria e Comércio Ltda (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 3, deste marco deflete à direita e segue pelo alinhamento da Viela 5, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 17,00 metros, até encontrar o marco 3-A, deste marco confrontando com a Praça 2, do loteamento Jardim Boa Vista no AZ 49°34'11" na distância de 15,57 metros até encontrar o marco 3-B deste marco segue pelo alinhamento da Viela 6, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 27,00 metros até encontrar o marco 3-C, deste marco segue no AZ 49°34'11" e distância de 54,70 metros, confinando com o Sistema de Lazer 2 no Loteamento do Jardim Boa Vista, até encontrar o marco 3-D, deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 72,78 metros confinando com o imóvel de Alexadre Manetti Foux (Matrícula n.º 21.239), até encontrar o marco 4, deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 59,00 metros, confinando com o imóvel de Haitian do Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda (Matrícula n.º 21.333), até encontrar o marco 5; deste marco deflete à direita e segue no AZ 135°20'03" na distância de 15,26 metros, confinando com o final da Rua Nelson Vernalha, até encontrar o marco 6, início da descrição, fechando o perímetro."

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



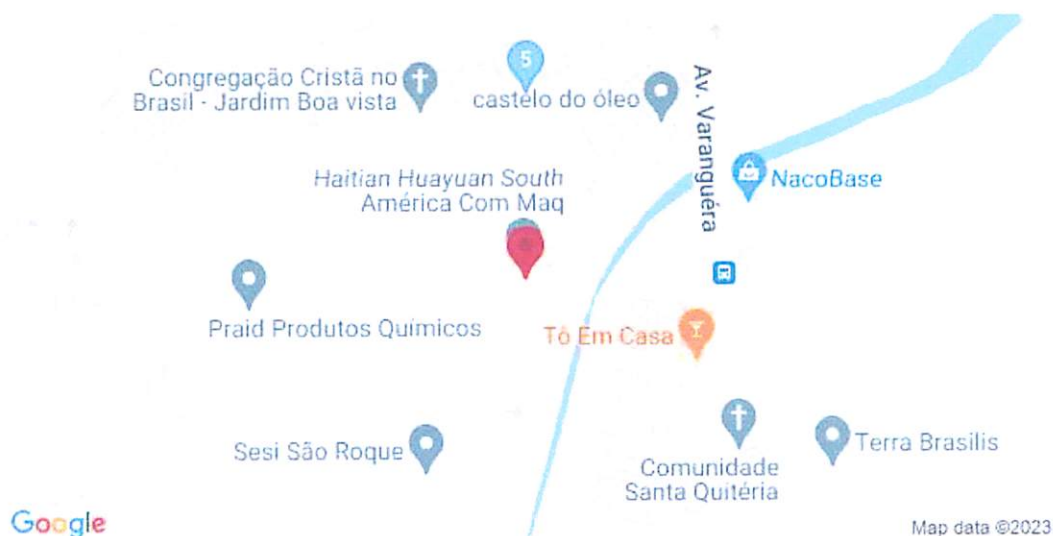
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O acesso ao imóvel dá-se através da Rodovia Lívio Tagliassashi em artéria principal e através de rua asfaltada com equipamentos urbanos como água e esgoto, circundado por residências áreas industriais. Situa-se o imóvel na área urbana em bairro inscrito no Plano Diretor, da Município de São Roque, em “Zona de Urbana Residencial – Media Densidade – ZUR-MD” com usos permitidos além de unidades residenciais, indústrias, comércio e serviços.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização do imóvel avaliando esta área urbana com acesso através de logradouro público, sem saída, com indústrias instaladas e habitações residenciais, no entorno. A área está na entrada da cidade no acesso pela Rodovia Castelo Branco e confluência do acesso ao Município de Maringá e região de Sorocaba com bom potencial de desenvolvimento.

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 01028060002002004
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (8.349,82 m²) R\$ 1.870.042,39
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 1.870.042,39

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 - Lateral



Foto 03 - Fachada Principal - 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

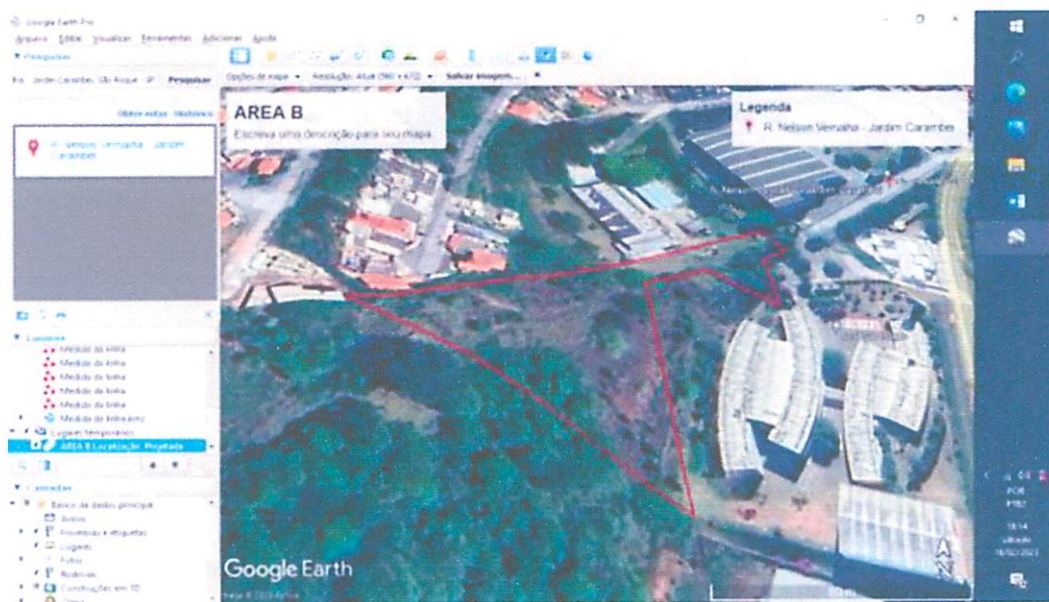
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 04 - Fachada Principal - 2



Foto 05 - Apresentação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 06 - Fachada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

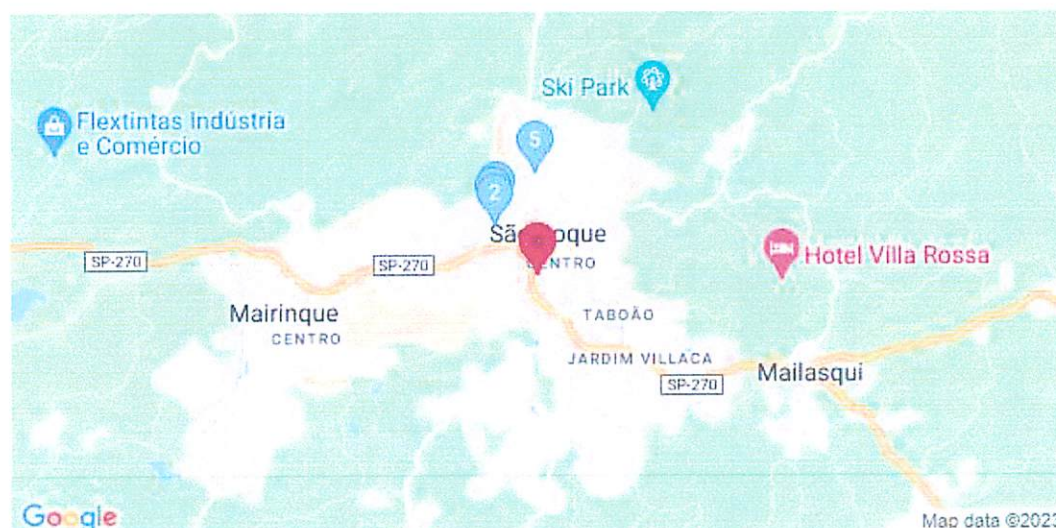
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Platô Imóveis, Sonia Leonardo Corretora de Imóveis CRECI - F 129078 (11) 99967-8047 São Roque – SP (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/excelente-terreno-para-condominio-20428)

R₁ – Valor R\$ 1.570.000,00 – EXCELENTE TERRENO PARA CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. Com frente para 02 ruas e bairro com completa infraestrutura. Ótima topografia, fácil acesso as principais rodovias da região, comercio local, escolas, faculdades. Com 15.696 m². (R\$100,00 o m²). Escritura registrada. Agende uma visita com um de nossos corretores. 4712 4926 / 99967 8047 com 15696.00 m². Custo por m² R\$ 100,03 (cem reais e três 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: Guia Imóveis, Avenida Brasil, 424, Centro - São Roque - SP, CEP 18130-48, (11) 4712-9401 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-plano-vila-nova-73833)

R₂ – Valor R\$ 1.800.000,00 – Terreno para venda - preço = 1.800.000,00.
Terreno plano com 5.592 metros de área é 37,50 de frente para o asfalto.
Documentação 100%. com 5592.00 m². Custo por m² R\$ 321,89 (trezentos e vinte e um reais e oitenta e nove 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: JZ Imóveis (11) 4712-2230 Avenida Varanguera, 520 - Guaçu - São Roque (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-em-sao-roque-67616)

R₃ – Valor R\$ 1.750.000,00 – Ref: 1112-15/22 - Excelente Área Industrial, de fácil acesso as principais Rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares. Terreno com ótima topografia, com 2 platôs, existe construções 1 casa, com 2 dormitórios, sala e cozinha, churrasqueira, terreno com nascente, e rio, que passa na divisa da propriedade. Estuda permuta com Imóveis em São Paulo e em São Roque. Ideal para Formação de Investimento em Moradia Habitacional, e Indústria. com 7843.00 m². Custo por m² R\$ 223,13 (duzentos e vinte e três reais e treze centavos)



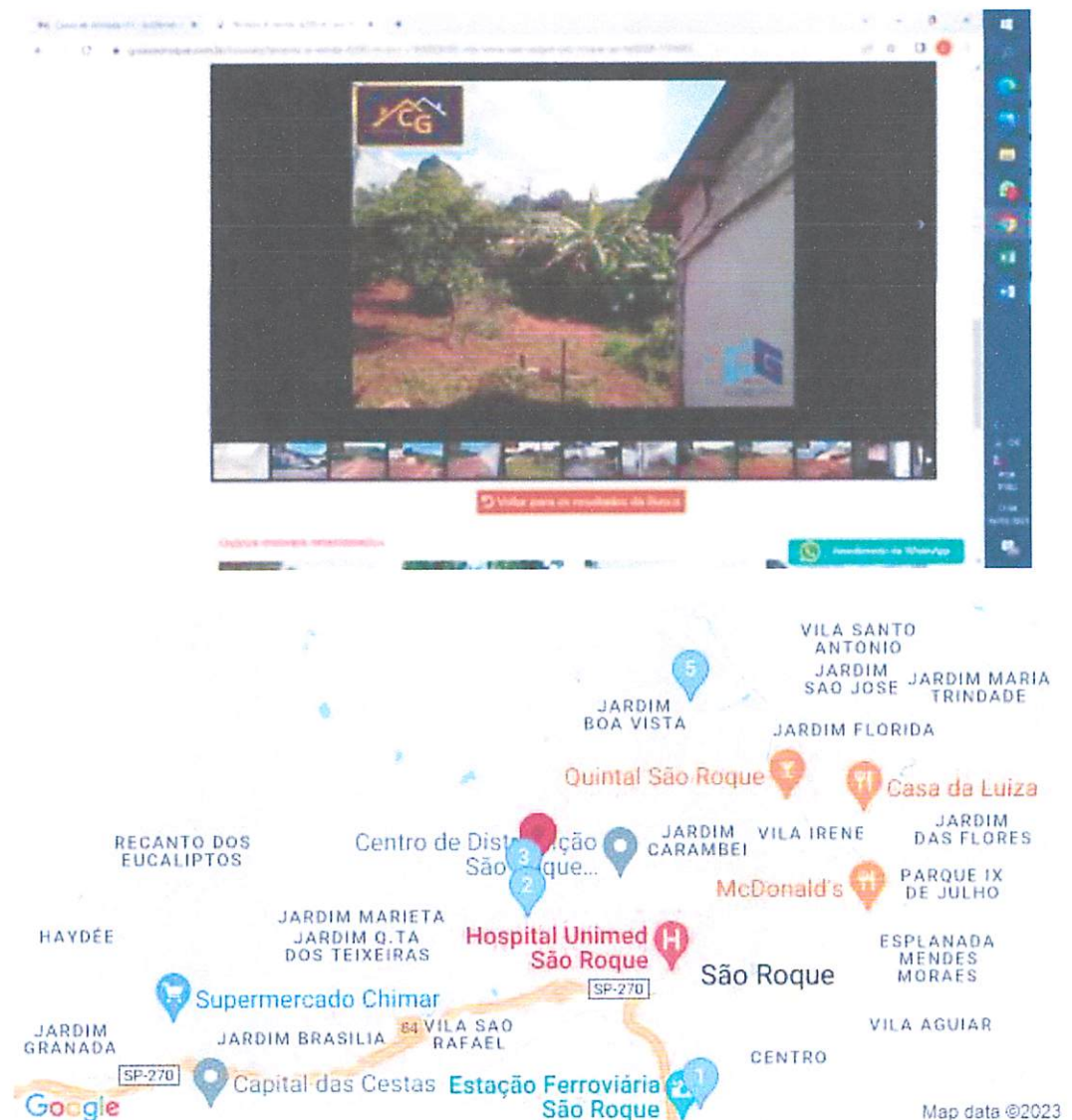
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE DE PESQUISA: CG Imobiliária (11) 93085-4747 (11) 4712-4899
Rua São Joaquim, 458 - Centro - São Roque (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-a-venda-4200-m-por-r-90000000-vila-nova-sao-roque-sao-roque-sp-te0038-110683)

R4 – Valor R\$ 900.000,00 – CÓDIGO IMÓVEL: TE0038 VALOR DO IMÓVEL: R\$ 900.000,00 (Venda) METRAGEM: 4. Recomendo para 200 m² Ótimo terreno para fins comerciais em São Roque! garagem para transportadoras ou transportes coletivos. Está todo murado, às margens da Rodovia Raposo Tavares. Não perca essa ótima oportunidade! More, invista ou empreenda em uma das cidades mais seguras do país. Agende uma visita e venha para a região que mais cresce no interior de São Paulo. Imobiliária CG - Transformar seus sonhos em realidade está em nossos planos. Atualizado quinta, 09 março 2023 Cod. Original: TE0038 com 4200.00 m². Custo por m² R\$ 214,29 (duzentos e catorze reais e vinte e nove centavos)



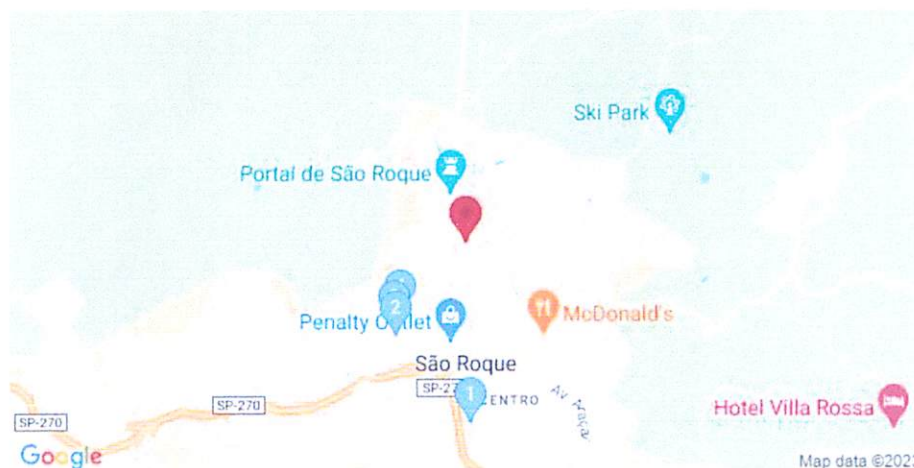
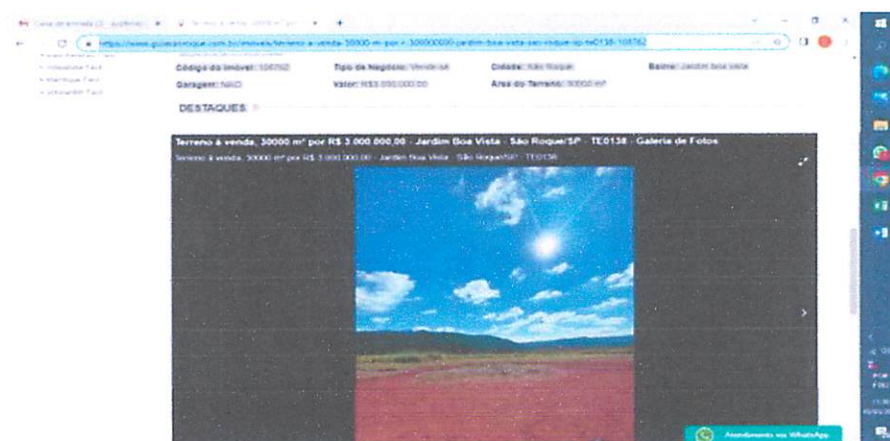
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



FONTE DE PESQUISA: CG Imobiliária (11) 93085-4747 (11) 4712-4899
Rua São Joaquim, 458 - Centro - São Roque (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-a-venda-30000-m-por-r-300000000-jardim-boa-vista-sao-roque-sp-te0138-108762)

R₅ – Valor R\$ 3.000.000,00 – TE0138 Excelente área de 30.000 mts², toda cercada em São Roque! Localizada em rua sem saída, com casa de caseiro com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala e cozinha. Possui também um galpão industrial de 900 m² com escritório com copa e banheiro independentes, refeitório e vestiário, amplo estacionamento, com ótima área para entrada e manobra de carros ou caminhões. Localizada a apenas 60 km de São Paulo e a cerca de 1,5 km do centro da cidade de São Roque, com fácil acesso às Rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco. O terreno também pode ser utilizado para divisão em lotes. Não perca essa ótima oportunidade! More, invista ou empreenda em uma das cidades mais seguras do país. Agende uma visita e venha para a região que mais cresce no interior de São Paulo. CG Imobiliária - Transformar seus sonhos em realidade está em nossos planos. Atualizado quinta, 09 março 2023 Cod. Original: TE0138 com 30000.00 m². Custo por m² R\$ 100,00 (cem 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\$ 1.570.000,00	15.696,00
2	R\$ 1.800.000,00	5.592,00
3	R\$ 1.750.000,00	7.843,00
4	R\$ 900.000,00	4.200,00
5	R\$ 3.000.000,00	30.000,00
MÉDIA	R\$ 1.804.000,00	12.666,20

VM = R\$ 142,43

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\$ 142,43	8349.82 m ²	R\$ 1.189.233,97

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 na Rua Nelson Vernalha, 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\$ 142,43	8.349,82	R\$ 1.189.233,97

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\$ 1.189.233,97 (Um Milhão Cento e Oitenta e Nove Mil, Duzentos e Trinta e Três Reais e Noventa e Sete Centavos).

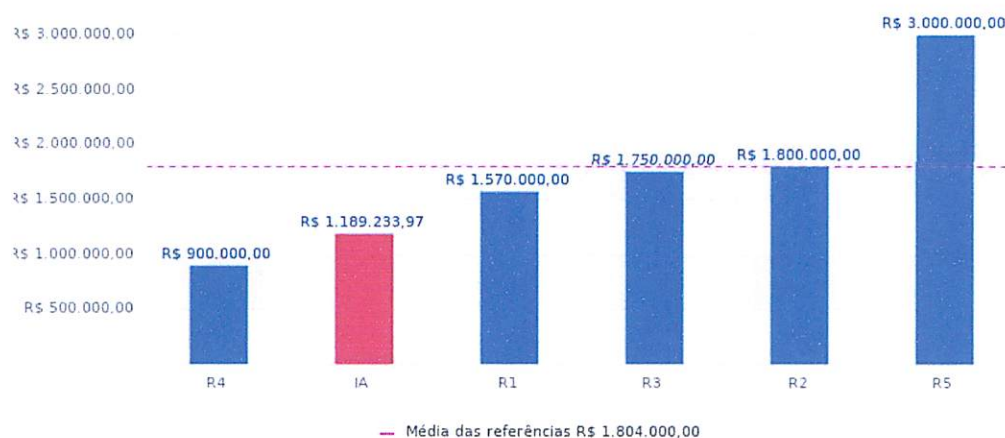
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5%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

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

Mairinque, 22 de fevereiro de 2023

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:20:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Coordenador: Luiz Carlos Ferreira

CNAI nº 17522



Documento assinado digitalmente
gov.br AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:36:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: Amanda Moderno Teixeira

CNAI nº 27968

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 09:56:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: Eduardo Bosque Vieira

CNAI nº 38495

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.L – Valor de venda/Locação



18. CURRÍCULO(S)

18.1 - EDUARDO BOSQUE VIEIRA

CRECISP 218931

CNAI 38495

Dados Pessoais

CPF: 103.054.038-18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Endereço: Rua Machado de Assis, J8D

Bairro: Porta do Sol

Cidade: Mairinque

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99494-8779

Telefone 2: (11) 98803-8807

E-mail: eduardo.bosque@creci.org.br

Formação

- Administração de Empresas

Experiência

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1989;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.
- Perito Judicial 2021.
- Documentação Imobiliária 2021.

Informações Complementares

eduardo_bosque@uol.com.br

eduardo.bosque@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECISP 196602

CNAI 27968

Dados Pessoais

CPF: 225.132.528-02

Endereço Comercial: Rua José Manoel de Oliveira, 1035

Bairro: Centro (Caucaia do Alto)

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99210-4664 Telefone 2: (11) 4242-1924

E-mail: amandamoderno@creci.org.br

Experiência:

Proprietária e corretora de Imóveis da BellaDan Imóveis.

Inscrita também no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Cofeci sob o número 27.968.

Informações Complementares:

Experiência na área Imobiliária como Administradora e Corretora de Imóveis.

Experiência em Avaliações Imobiliárias.

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.3 - LUIZ CARLOS FERREIRA

CRECISP 98112

CNAI 17522



Dados Pessoais

CPF: 812.874.538-72

Endereço: Rua Nicolau Chad 320

Bairro: Vila Borghesi

Cidade: São Roque

Estado: SP

Telefone 1: (11) 4784-2299

Telefone 2: (11) 96197-9746

E-mail: luizferreira09@creci.org.br

Formação

§ TTI – Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE – Escola Brasileira de Ensino a Distância – Sindicato dos Corretores do Estado de São Paulo – 2010;

§ Engenharia Mecânica – Faculdades Braz Cubas – Incompleto – 1975;

§ Técnico em Mecânica - Escola Técnica Federal de São Paulo – 1971 a 1974.

§ Avaliador Imobiliário – Curso de Avaliação de Imóveis - IBREP – Instituto Brasileiro de Educação Profissional – 2016 .

§ Perito Judicial – Curso de Perito Judicial – CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2017.

Experiência

Corretor Autônomo - CRECI 98.112 F

Cargo: Corretor e administrador de imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Período: 07/2010 até esta data

Funções desempenhadas:

§ Avaliações como Assistente Técnico contratado pela parte em processos judiciais e extra judiciais;

§ Comercialização de imóveis de terceiros;

§ Locação e administração residencial e comercial.

§ Corretor trabalhando em lançamentos nos empreendimentos " Condomínio Alexandre Dumas, "Residencial Villagio Emília" e "Residencial Villa Toscana"

§ Administração do Site "LCF GESTÃO IMOBILIARIA" <http://www.lcfgesto-rimob.com.br>

Informações Complementares

Membro do "Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias" nomeado pelo CRECI.

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. ANEXO(S)

19.1 - IPTU



Prefeitura da Estância Turística de São Roque		rasimoes 14-09-2022 09:44:04																																		
Departamento de Finanças - Divisão de Rendas																																				
Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022																																				
Dados Cadastrais:																																				
Imóvel : 50043276		Inscrição Cadastral: 01.02.806.0002.002.004																																		
Proprietário/Compromissário : 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE																																				
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75																																				
Localização do Imóvel:																																				
Logradouro: 102506 - RUA NELSON VERNALHA		Número :																																		
Complemento :		Cep : 18.132-350																																		
Bairro : GUASSÚ		Quadra:	Lote: ÁREA "B"																																	
Loteamento : JARDIM BOA VISTA																																				
Endereço de Correspondência																																				
Logradouro : RUA NELSON VERNALHA		Número																																		
Comp :		Cep : 18.132-350																																		
Bairro : GUASSÚ		Estado : SP																																		
Cidade : São Roque																																				
Medidas																																				
Área Total do Terreno : 8.349,82		Valor Venal : 1.870.042,39																																		
Fração Ideal : 8.349,82		Valor Terreno : 1.870.042,39																																		
Área Total Construída :		Valor Edificação : 0,00																																		
Área Construída da Unidade : 0,00																																				
Testada(s) - Informações:																																				
1 102506 NELSON VERNALHA		Tamanho:	Lado:																																	
		15,26																																		
<table border="1"><thead><tr><th colspan="3">Terreno</th></tr><tr><th>Campo</th><th>Valor</th><th>PTS</th></tr></thead><tbody><tr><td>TIPO IMÓVEL</td><td>TERRENO</td><td></td></tr><tr><td>DEFINE CONSTRUÍDO</td><td>NÃO</td><td></td></tr><tr><td>IMÓVEL DA PREFEITURA</td><td>SIM</td><td></td></tr><tr><td>DEDUÇÃO USO</td><td>USO NORMAL</td><td></td></tr><tr><td>USO TERRENO</td><td>TERRENO</td><td></td></tr><tr><td>COD AGRUP VALOR</td><td>22-032 AL 3.8%</td><td></td></tr><tr><td>TRIBUTACAO</td><td>IMUNE TOTAL</td><td></td></tr><tr><td>ZONEAMENTO</td><td>NÃO DEFINIDO</td><td></td></tr><tr><td>AREA COMERCIAL</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				Terreno			Campo	Valor	PTS	TIPO IMÓVEL	TERRENO		DEFINE CONSTRUÍDO	NÃO		IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM		DEDUÇÃO USO	USO NORMAL		USO TERRENO	TERRENO		COD AGRUP VALOR	22-032 AL 3.8%		TRIBUTACAO	IMUNE TOTAL		ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO		AREA COMERCIAL		
Terreno																																				
Campo	Valor	PTS																																		
TIPO IMÓVEL	TERRENO																																			
DEFINE CONSTRUÍDO	NÃO																																			
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM																																			
DEDUÇÃO USO	USO NORMAL																																			
USO TERRENO	TERRENO																																			
COD AGRUP VALOR	22-032 AL 3.8%																																			
TRIBUTACAO	IMUNE TOTAL																																			
ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO																																			
AREA COMERCIAL																																				
Observações:																																				
02/10/2007 - - Cad. novo - parte do 05-004250-3 da Prefeitura - Desdobro de área conforme Proc. nº 5917/06																																				
02/10/2007 - - Certidão de Desdobro nº 029/07 expedida pelo DAI em: 20/09/2007.																																				
14/01/2010 - Outorga permissão de uso de bem público e dá outras providências por tempo indeterminado. Dec. nº 6905 de 29/12/09.																																				
30/01/2018 - Lado Direito: ESPÓLIO DE JÚLIO DE LUCCA E BRASITELA IND. E COM. LTDA., Lado Esquerdo: Fundos.																																				
14/02/2020 16:08:34 - fbrlopes -																																				
Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 14/09/2022																																				
Prefeitura da Estância Turística de São Roque - Rua São Paulo, 966 - Bairro Taboão - CEP: 18.135-125 Telefone: 4784-8500																																				

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19.2 - Matrícula



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

CERTIFICA - à 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**

Livro nº 2

Registrado em 11 de outubro de 2007
Geometria Aparecida Emmert Manghi
Lembra Tedeira de Carvalho Peronales

matrícula
32.063

ficha
01

Em 11 de outubro de 2007

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO com a área de 8.349,82 metros quadrados, identificado como ÁREA B, situado no Bairro do Guassu, deste Município e Comarca de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 6, situado no término da Rua Nelson Vernalha e na divisa com as Áreas C e D de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, distante 108,89 metros da esquina com a Avenida Bernardino de Lucca; do marco 6 segue no AZ 225°20'03" na distância de 19,77 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-B; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 172°48'12" na distância de 33,49 metros, confinando com a Área C de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 10-A; deste marco deflete à direita e segue no AZ 262°48'12" na distância de 47,92 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 9; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 229°48'34" na distância de 43,35 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 8; deste marco deflete à esquerda e segue no AZ 192°43'02" na distância de 98,24 metros, confinando com a Área A de propriedade da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, até encontrar o marco 7; deste marco deflete à direita e segue no AZ 287°21'01" e distância de 34,38 metros, confinando com o prédio n.º 361, da Avenida Bernardino de Lucca, de titularidade de Brasil Indústria e Comércio Ltda (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 2-A; desse marco continua no AZ 287°21'01" na distância de 54,09 metros, confinando com o imóvel do Espólio de Júlio de Lucca (Matrícula n.º 10.123), até encontrar o marco 3; deste marco deflete à direita e segue pelo alinhamento da Viela 5, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 17,00 metros, até encontrar o marco 3-A; deste marco segue confrontando com a Praça 2, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" na distância de 15,57 metros, até encontrar o marco 3-B; deste marco segue pelo alinhamento da Viela 6, do Loteamento Jardim Boa Vista, no AZ 49°34'11" e distância de 27,00 metros, até encontrar o marco 3-C; deste marco segue no AZ 49°34'11" e distância de 54,70 metros, confinando com o Sistema de Lazer 2 do Loteamento Jardim Boa Vista, até encontrar o marco 3-D; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 72,78 metros, confinando com o imóvel de Alexandre Manetti Foux (Matrícula n.º 21.239), até encontrar o marco 4; deste marco segue no rumo 72°50'SW e distância de 59,00 metros, confinando com o imóvel de Haitian do Brasil Indústria e Comércio de Máquinas Ltda (Matrícula n.º 21.333), até encontrar o marco 5; deste marco deflete à direita e segue no AZ 135°20'03" na distância de 15,26 metros, confinando com o final da Rua Nelson Vernalha, até encontrar o marco 6, início da descrição, fechando o perímetro.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede à Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 31.955.-

Cadastro Municipal n.º 05-004327-6.-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

(continua no verso)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula



Livro nº 2

Registro
Geral

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matrícula
32.063

folha
01
verso

Av. 1/32.063 - Em 11 de outubro de 2007

O imóvel objeto desta, é resultado do desdobro do imóvel matriculado sob n.º 31.955, à requerimento da proprietária, subscrito nesta cidade aos 03/10/2007. - (Prenotação n.º 95.764 de 03/10/2007). -

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

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

C E R T I D ã O

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, 11 OUT/2007

7699
7699

IMÓVEIS DE SÃO ROQUE - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MÉLIA APARECIDA EMMERT MANDINI
VALÓRIA APARECIDA POSSE ALBUQUERQUE
LENIRA TEDEIRA DE CARVALHO FERNANDES
Procurador / Procuradora

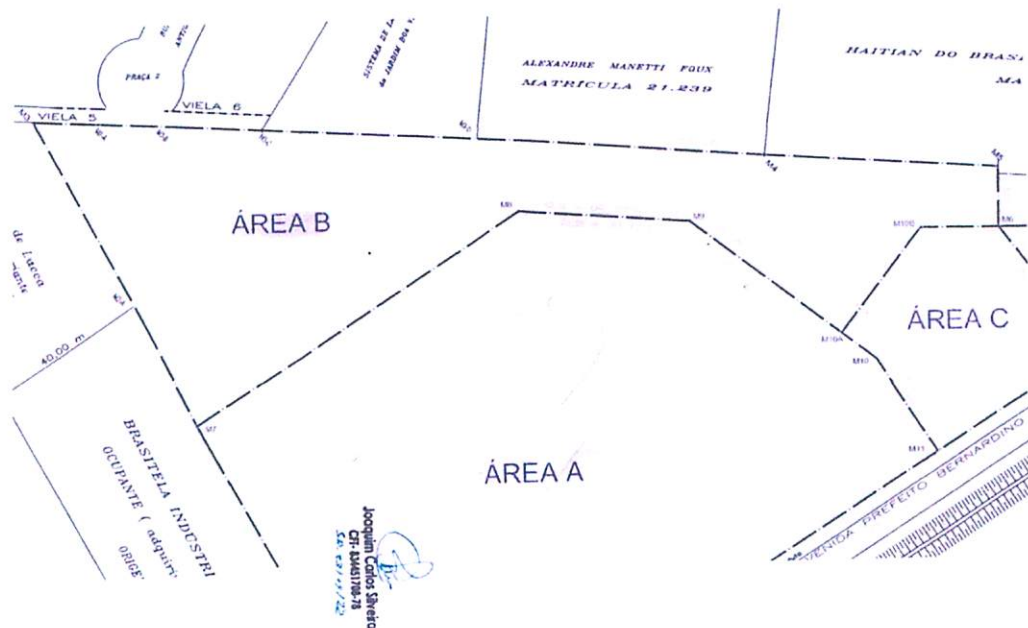
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



19.4 - Planta





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



C O F E C I CRECI 2ª Região/SP DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LUIZ CARLOS FERREIRA, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **98112-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **17522**, **AMANDA MODERNO TEIXEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **196602-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **27968** e **EDUARDO BOSQUE VIEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **218931-F**, Perito(a) Avaliador de Imóveis - CNAI nº **38495**.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características ABAIXO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO URBANO

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:37:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ CARLOS FERREIRA
98112-F

Documento assinado digitalmente
gov.br AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:25:40-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AMANDA MODERNO TEIXEIRA
196602-F

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 09:56:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EDUARDO BOSQUE VIEIRA
218931-F

Espaço reservado para o CRECI.
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, identificado pelo nº



São Paulo, 14 de março de 2023.

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br
Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



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

CERTIFICA à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, 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
45.376

ficha
01

Em 17 de novembro de 2022

IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA DA MATA", situado no Bairro de Santo Antônio, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 12.382,82 metros quadrados, assim descrita: frente para a Rua Luiz da Câmara Cascudo, medindo 59,29 metros em reta, mais 39,13 metros em curva com raio 92,67 metros, mais 9,81 metros em reta e 42,48 metros em curva com raio de 70,92 metros; fundos com a Rua 10, medindo 52,37 metros em reta e 15,82 metros em curva com raio de 10,00 metros; lado esquerdo com a Rua 9 medindo 100,09 metros em reta; lado direito com terras de propriedade de Nelson Sebben e Miguel Ângelo Sebben, medindo 155,76 metros em reta.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede na Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 2/33.790 - Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79.- Cadastro Municipal n.º 50121101.-

O OFICIAL,

SD - 12200231100ABERTM45376220

ARI JOSÉ ALVES

Av. 1/45.376 - Em 17 de novembro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimentos da proprietária subscritos em São Roque SP, aos 28/09/2022 e 11/11/2022.- (Prenotação n.º 152.861).-

O OFICIAL,

SD - 1220023310000AV1M45376224

ARI JOSÉ ALVES

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 estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. São Roque, data e hora abaixo indicadas.

**OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP**
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ABRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR
Prepostos/Escreventes

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1220023C3045376C17155922N



Ao Oficial... R\$ 38,17
Ao Estado... R\$ Nihil
Ao SEFAZ... R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao ISS... R\$ Nihil
Ao FEDMP... R\$ Nihil
Total... R\$ 38,17

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:15:59 horas do dia 17/11/2022.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão :



04537617112022

Pag.: 001/001

o Soluções avaliações imobiliárias

dsprado 17-10-2022 16:37:42

Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Departamento de Finanças - Divisão de Rendas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

Dados Cadastrais:



Imóvel : 50121101 Inscrição Cadastral: 01.03.834.0002.001.001
Proprietário/Compromissário 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

Localização do Imóvel:

Logradouro: 101877 - RUA LUIZ DA CÂMARA CASCUDO Número :
Complemento : AREA INSTITUCIONAL
Bairro : SANTO ANTONIO Cep : 18.143-864
Loteamento : RESIDENCIAL VILA DA MATA Quadra: Lote:

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA SAO PAULO Número 966
Comp :
Bairro : TABOAO Cep : 18.135-125
Cidade : SAO ROQUE Estado : SP

Medidas

Área Total do Terreno : 12.382,82 Valor Venal : 3.106.064,47
Fração Ideal : 12.382,82 Valor Terreno : 3.106.064,47
Área Total Construída : Valor Edificação : 0,00
Área Construída da Unidade : 0,00

Testada(s) - Informações:

Tamanho: Lado:

1 101877 LUIZ DA CÂMARA CASCUDO 150,71

Terreno		
Campo	Valor	PTS
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINE CONSTRUIDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUCAO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	TERRENO	
COD.AGRUP.VALOR	Não se aplica	
TRIBUTACAO	IMUNE TOTAL	
ZONEAMENTO	ZUE - INTERESSE TURÍSTICO	
AREA COMERCIAL		

Observações:

06/09/2022 - Autorizado pelo NRI o cadastramento do imóvel em perímetro urbano, conforme proc. nº. 11.764/2022.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 17/10/2022

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SAMARA VITÓRIA DO CARMO BOBBA 536.045.368-04 em 28/09/2023 11:08:57

The map illustrates a complex land division. At the top left, there's a large area labeled 'ÁREA INSTITUCIONAL' with a value of 12,382.82. To its right is 'GLEBA A2'. Further right is 'ÁREA VERDE II' with a value of 1,884.22. The central part of the map features several plots, some identified by circled letters: 'S' (with values 1,439.78 and 1,179.49), 'R' (with values 1,609.18 and 1,244.79), and 'C' (with values 1,154.69 and 1,154.79). These are further divided into numbered sections (1 and 2). A network of roads is shown, including 'VIA VILA', 'RUA 10', 'RUA 9', 'RUA 8', and 'ESTRADA MUNICIPAL MAYTASQUE'. Numerous numerical values are scattered throughout the map, likely representing individual plot areas or specific measurements. In the bottom right corner, there is a circular stamp that reads 'C.M.E.P.' and '247'. A north arrow and a scale bar are also present.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 259/23

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023



Foto 01 - FACHADA 01



ENDEREÇO

**Rua Luiz da Câmara Cascudo – CEP 18143-864
Vila Darcy Penteado (Mailasqui) – 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	11
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)	22
19. ANEXO(S)	27

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



1. SOLICITAÇÃO

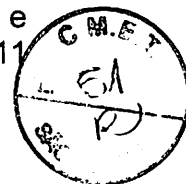
- 1.1 - Solicitante: Prefeitura da Estancia Turistica de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 14 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 10 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Apurar o valor do imóvel para fins de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno em area de interesse turistico.
- 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 98112, 196602 e 218931 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 17522, 27968 e 38495, 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 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 45.376 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel avaliando é consistente da “AREA INSTITUCIONAL do “Loteamento Residencial Vila da Mata” situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque, com área de 12.382,82 metros quadrados com a seguinte descrição.

4.2 - Situa-se o imóvel avaliando a Rua Luiz da Câmara Cascudo sem nº, bairro Santo Antônio, CEP – 18143-864, Loteamento Residencial Vila da Mata; medindo 150,71 metros com frente para a referida rua, nos fundos medindo 68,19 metros divisa com a Rua 10 do “Loteamento Residencial Vila da Mata”; lado esquerdo 100,09 metros, divisa com a Rua 9 do referido loteamento e do lado direito 155,76 metros divisa com terras de propriedade de Nelson Sebben e Miguel Ângelo Sebben, conforme descrito Certidão de Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque nº 45.376 e devidamente cadastrado na Prefeitura da Estancia Turística de São Roque sob o nº 50121101, sem qualquer benfeitoria “ terra nua”.

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 - Situa-se o imóvel Zona de Urbanização Específica – ZUE – Desenvolvimento Turístico, do Plano Diretor, da Município, sendo os usos permitidos conforme Plano Diretor.

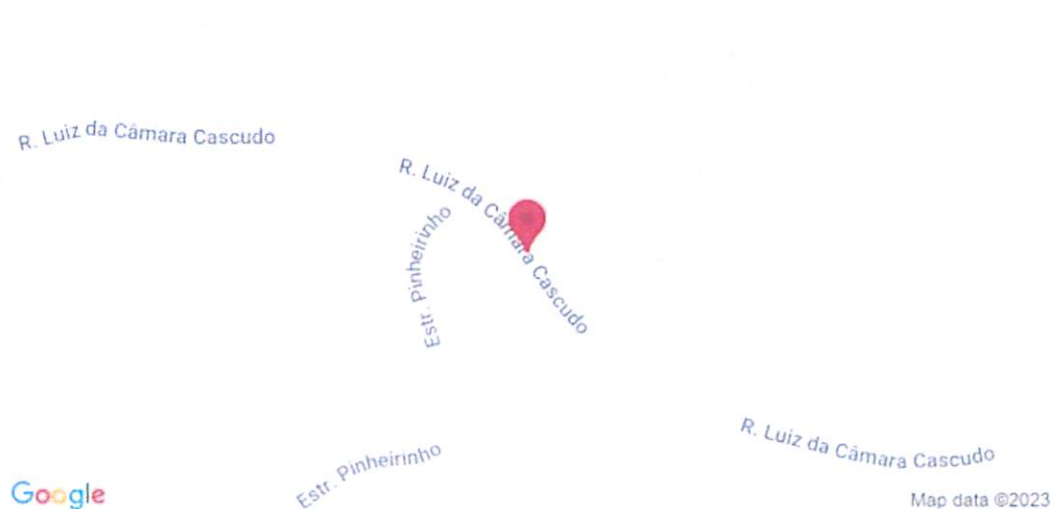
5.2 - O acesso ao imóvel dá-se através de logradouro públicos com acesso direto a partir da Estrada Vicinal Darcy Penteado, em via urbana sem qualquer benfeitorias públicas, como asfalto, serviços de água e esgoto e outros e distante do acesso a transporte público.

5.3 - A localização particular do Imóvel Avaliando é isolada sem propriedades residenciais no em torno.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização do imóvel está em área de desenvolvimento turístico, predominantemente com estabelecimentos voltados e esta atividade, Hotéis e Restaurantes, distante de área comercial, como supermercados, padaria, farmácia. Esta no momento, em desenvolvimento com implantação de condomínios residências e atividades de lazer.

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 50121101
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (12.382,82 m²) R\$ 3.106.064,47
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 3.106.064,47

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 - FACHADA 01



Foto 03 - VISTA DO LOGRADOURO



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 DO LOGRADOURO 02



Foto 05 - EXTENSÃO FRENTE



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

Foto 06 - CONFORNTANTE RESIDENCIAL VILA DA MATA



Foto 07 - CONFRONTANTE FRENTE



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

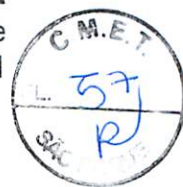
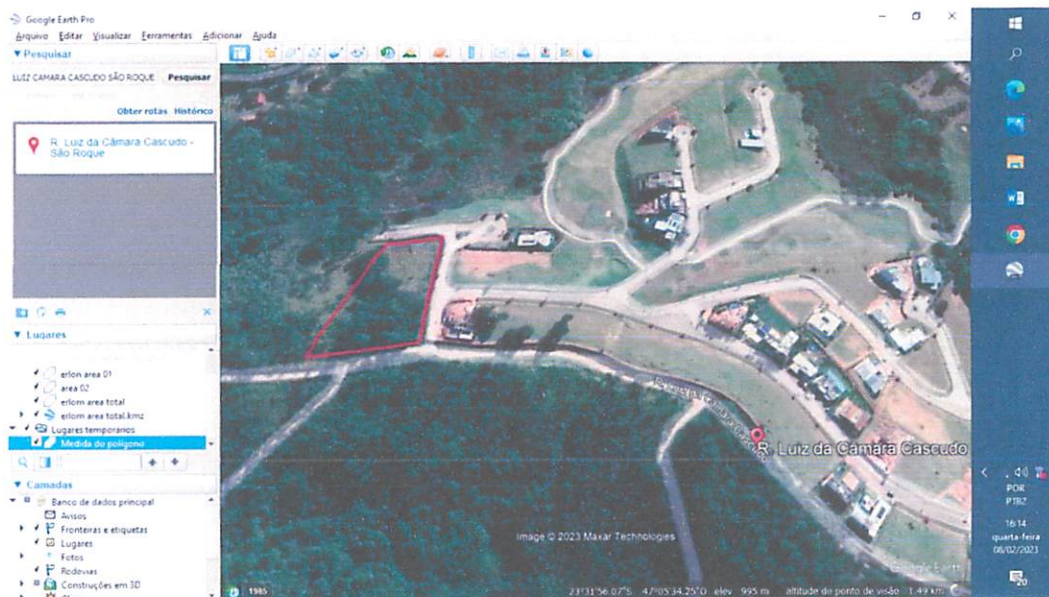


Foto 08 - Vista Aerea - Localização



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



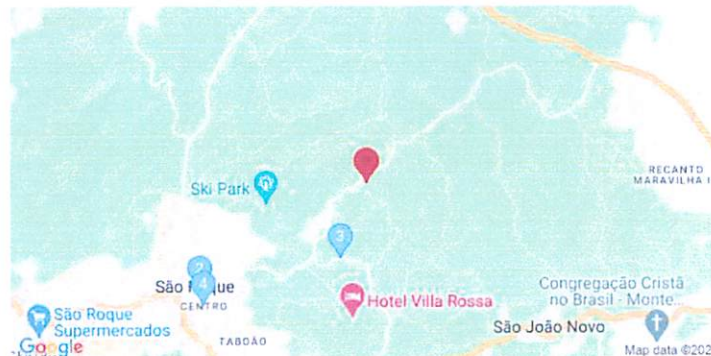
10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Tânia Andréa Rodrigues CRECI 110.244 Corretora de Imóveis (11) 99634-0630 (11) 99590-2199 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-de-12-mil-m-a-venda-112476)

R₁ – Valor R\$ 220.000,00 – R 1 Terreno à Venda pronto para Construir - Localizado após a Capela de Santo Antônio no Planalto Verde, aprox. 10 km do centro. São 12 mil metros quadrados. Sendo 3 mil metros quadrados com platô pronto para construir com água, separado por uma servidão, sem saída, e do outro lado mais 9 mil metros quadrados, sendo 5 mil metros com eucaliptos em crescimento e o restante de Mata Nativa (área de preservação), tendo 80 metros de frente para estrada. Está tudo cercado e bem cuidado. Estuda permuta por imóvel igual ou menor valor. Disponibilidade, Valores e condição de pagamento deste imóvel sujeito a confirmação com o proprietário, podendo sofrer alterações a qualquer tempo sem aviso prévio

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 112476 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque
Bairro: Planalto Verde Valor: R\$220.000,00 Área do Terreno: 12000 m²
Pagamento: Estudamos Propostas com 12000.00 m². Custo por m² R\$ 18,33 (dezoito reais e trinta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



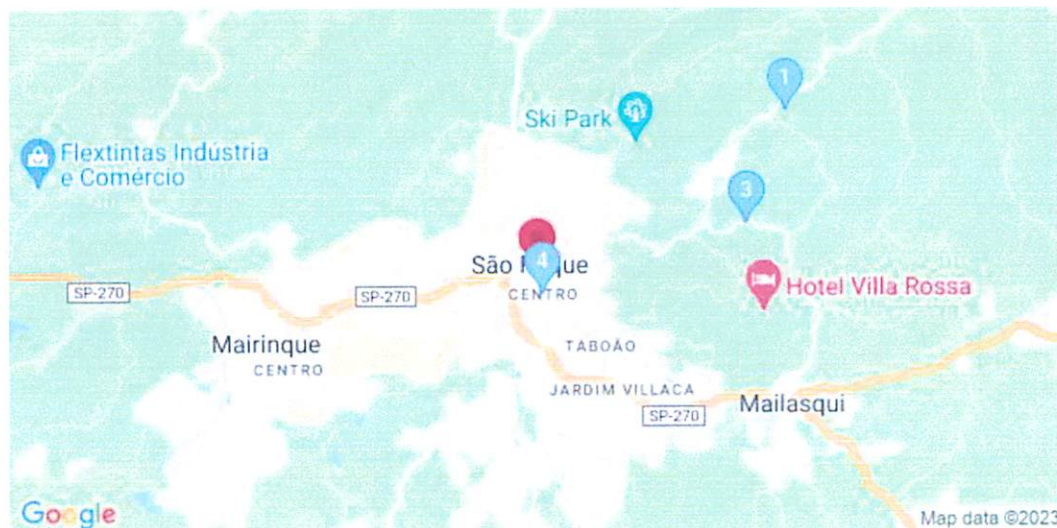
FONTE DE PESQUISA: Tânia Andréa Rodrigues CRECI 110.244 Corretora de Imóveis (11) 99634-0630 (11) 99590-2199 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/9752650391-alq-darcy-penteado-area-no-bre975265039-111135)

R₂ – Valor R\$ 350.000,00 – DADOS DO IMÓVEL

Oportunidade para fazer um Villagio podendo desmatar aproximadamente uns 7 mil m² (com 23.176,82 m²) à 900 metros de altitude, divisa com mata Atlântica, Vila Darcy Penteado, próximo ao Hotel Villa Rossa, Código do Imóvel: 111135 Tipo de Negócio: Vende-se

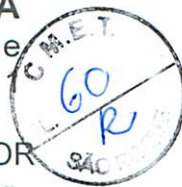
Cidade: São Roque Bairro: Vila Darcy Penteado Valor: R\$350.000,00

Área do Terreno: 23176 m² Pagamento: Pagamento à Vista com 23176.00 m². Custo por m² R\$ 15,10 (quinze reais e dez centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

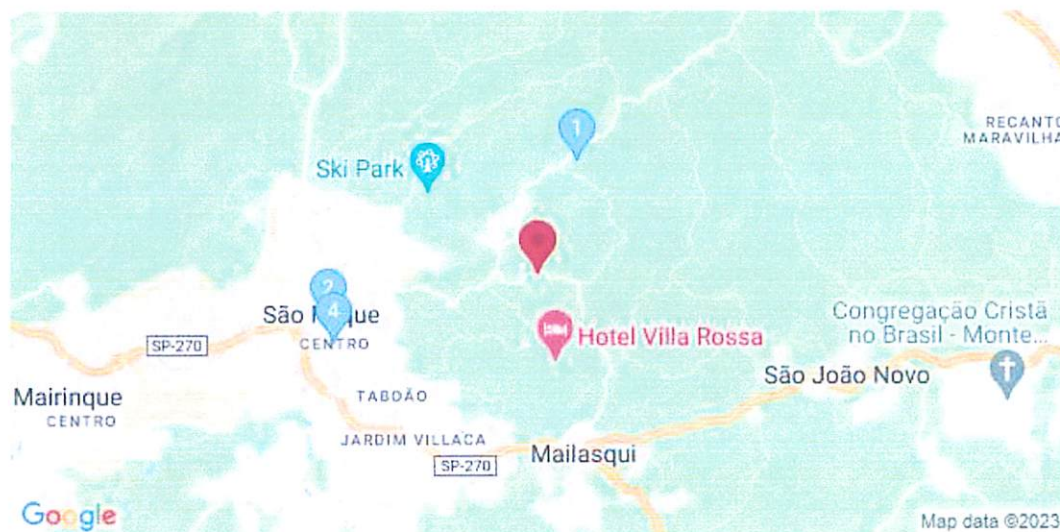
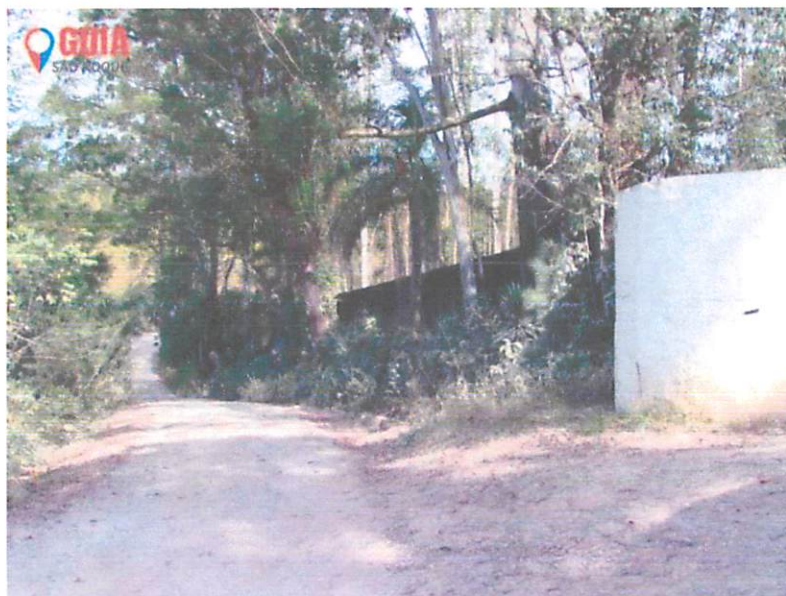


FONTE DE PESQUISA: Luiz Ferreira Corretor de Imóveis - LCF GESTOR IMOBILIÁRIO (11) 9619-79746 Solicitar ligação SÃO Roque e região (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/sitio-sao-roque-ao-lado-do-villa-rossa-108635)

R₃ – Valor R\$ 13.000.000,00 – DADOS DO IMÓVEL

SÍTIO São Roque ao lado do Hotel Villa Rossa Hotel e Vila da Mata Golf Club 420.000 metros quadrados Frente com 200 m para a Estrada Darcy Penteado

Código do Imóvel: 108635 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque Bairro: Vila Darcy Penteado Valor: R\$13.000.000,00 Área do Terreno: 420000 m² com 420000.00 m². Custo por m² R\$ 30,95 (trinta reais e noventa e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



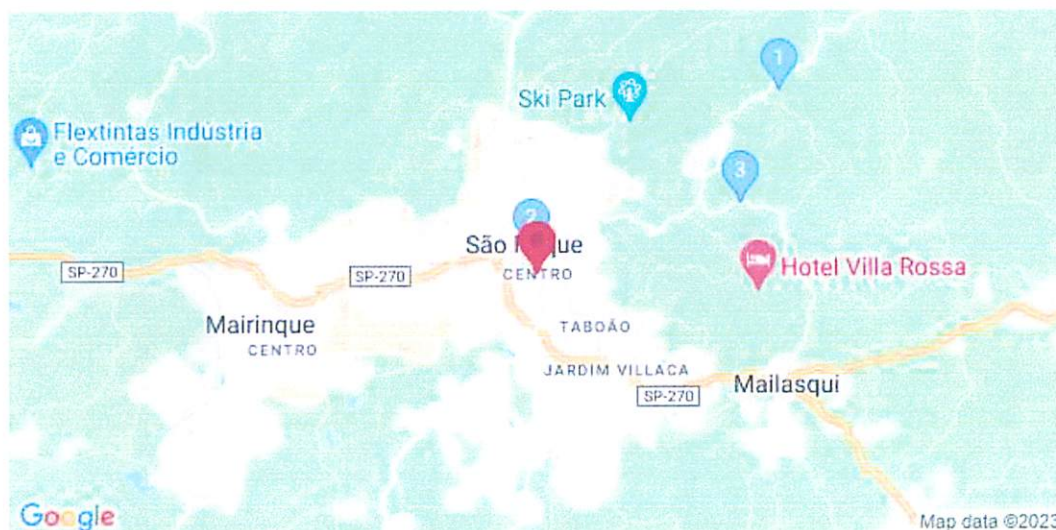
FONTE DE PESQUISA: Syngular Imóveis (11) 9989-9364 (11) 4714-0203
Solicitar ligação Rod. Raposo Tavares, 54, 650/b - São Roque
(www.guiasaoroque.com.br/imoveis/vende-se-otima-area-em-sao-roque-16637)

R4 – Valor R\$ 300.000,00 – DADOS DO IMÓVEL

Vende-se área no centro de Mailasque, São Roque - SP com 10.000 m², excelente para loteamento, com documentação. Por R\$ 300.000,00.

Código do Imóvel: 16637 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque

Bairro: Mailasqui Valor: R\$300.000,00 Área do Terreno: 10000 m² com 10000.00 m². Custo por m² R\$ 30,00 (trinta 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: A.J.Rodrigues Assessoria Imobiliária 11) 4713-1962 (11) 4713-1962 rua Amador Bueno, 106 - Centro - São Roque-SP
(www.guiasaoroque.com.br/imoveis/otimo-sitio-105461)

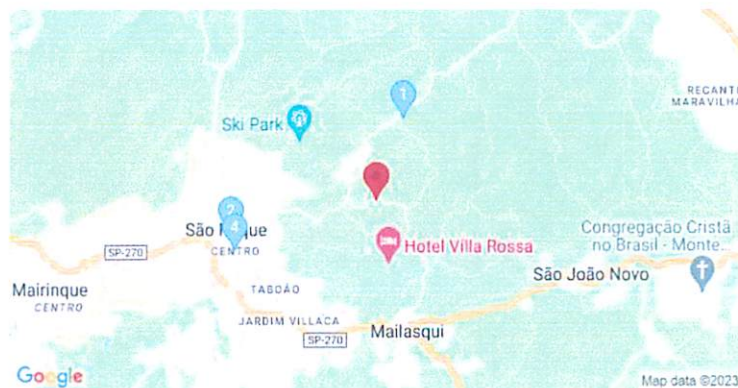
R₅ – Valor R\$ 750.000,00 – Sítio localizado na cidade de São Roque com 31.000 mts com 4 nascentes e riacho, 5.000 mts desmatado com casa de 100 mtrs de área construída com 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha, lavanderia, área gourmet. Documentação em ordem. Sítio com uma ótima localização com fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares, a 100 mts do golfe e do condomínio Vila da Mata. VENHA AGENDE UMA VISITA, entre em contato conosco estamos a disposição AJRODRIGUES IMOBILIÁRIA CRECI 29014-J, pelo fone fixo/WhatsApp (11)4713-1962 ou pelo e-mail ajrodriguesimoveis@outlook.com ou pelo nosso site www.ajrodriguesimoveis.com.br

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 105461 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque
Bairro: Vila Darcy Penteados Quartos: 2 Salas: 1 Cozinhas: 1

Garagem: 2 Vagas Valor: R\$750.000,00 Área do Terreno: 31000 m²

Área Construída: 100 m² 1 com 31000.00 m². Custo por m² R\$ 24,19 (vinte e quatro 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



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\$ 220.000,00	12.000,00
2	R\$ 350.000,00	23.176,00
3	R\$ 13.000.000,00	420.000,00
4	R\$ 300.000,00	10.000,00
5	R\$ 750.000,00	31.000,00
MÉDIA	R\$ 2.924.000,00	99.235,20

VM = R\$ 29,47

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\$ 29,47	12382.82 m ²	R\$ 364.864,14

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 na Rua Luiz da Câmara Cascudo, 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\$ 29,48	12.382,82	R\$ 365.000,00

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\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta 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 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.

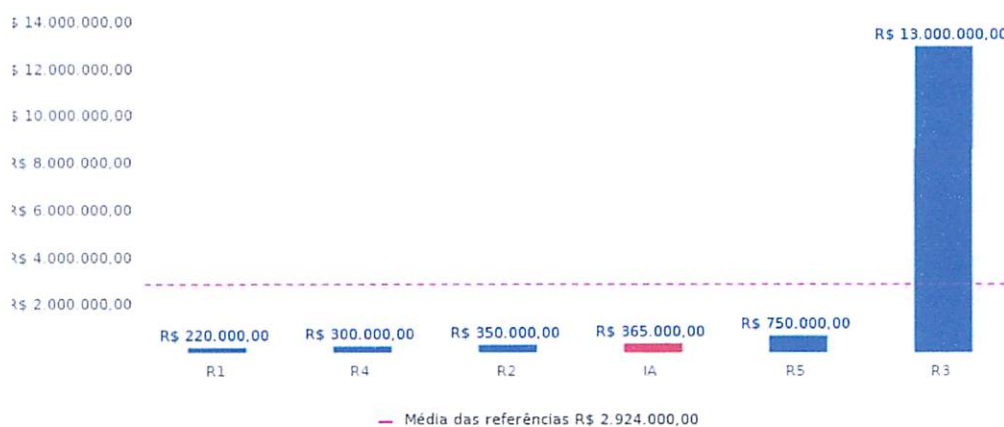
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



15.3 - 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



São Roque, 14 de fevereiro de 2023



Documento assinado digitalmente
LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:37:28-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Coordenador: Luiz Carlos Ferreira

CRECI-SP nº 98112-F



Documento assinado digitalmente
AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:25:40-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Membro: AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECI-SP nº 196602-F



Documento assinado digitalmente
EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 10:43:51-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Membro: EDUARDO BOSQUE VIEIRA

CRECI-SP nº 218931-F

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.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - LUIZ CARLOS FERREIRA

CRECISP 98112

CNAI 17522

Dados Pessoais

CPF: 812.874.538-72

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Rua Nicolau Chad 320

Bairro: Vila Borghesi

Cidade: São Roque

Estado: SP

Telefone 1: (11) 4784-2299

Telefone 2: (11) 96197-9746

E-mail: luizferreira09@creci.org.br



Formação

§ TTI – Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE – Escola Brasileira de Ensino a Distância – Sindicato dos Corretores do Estado de São Paulo – 2010;

§ Engenharia Mecânica – Faculdades Braz Cubas – Incompleto – 1975;

§ Técnico em Mecânica - Escola Técnica Federal de São Paulo – 1971 a 1974.

§ Avaliador Imobiliário – Curso de Avaliação de Imóveis - IBREP – Instituto Brasileiro de Educação Profissional – 2016 .

§ Perito Judicial – Curso de Perito Judicial – CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2017.

Experiência

Corretor Autônomo - CRECI 98.112 F

Cargo: Corretor e administrador de imóveis

Período: 07/2010 até esta data

Funções desempenhadas:

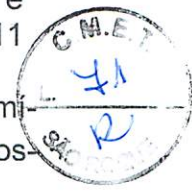
§ Avaliações como Assistente Técnico contratado pela parte em processos judiciais e extra judiciais;

§ Comercialização de imóveis de terceiros;

§ Locação e administração residencial e comercial.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



§ Corretor trabalhando em lançamentos nos empreendimentos "Condomínio Alexandre Dumas, "Residencial Villagio Emília" e "Residencial Villa Toscana"

§ Administração do Site "LCF GESTÃO IMOBILIARIA" <http://www.lcfgestorimob.com.br>

Informações Complementares

Membro do "Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias" nomeado pelo CRECI.

CIRP



18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). AMANDA MODERNO TEIXEIRA

AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECISP 196602

CNAI 27968

Dados Pessoais

CPF: 225.132.528-02

Endereço Comercial: Rua José Manoel de Oliveira, 1035

Bairro: Centro (Caucaia do Alto)

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99210-4664

Telefone 2: (11) 4242-1924

E-mail: amandamoderno@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Experiência:

Proprietária e corretora de Imóveis da BellaDan Imóveis.

Inscrita também no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Co-
feci sob o número 27.968.

Informações Complementares:

Experiência na área Imobiliária como Administradora e Corretora de Imó-
veis.

Experiência em Avaliações Imobiliárias.

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2021**
CRECISP 196602
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 27968

AMANDA MODERNO TEIXEIRA

Amanda Moderno Teixeira **VALIDADE 30/04/2022**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



18.3 - Currículo 2º assinante adicional sr(a). EDUARDO BOSQUE VIEIRA

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 218931-F - 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 38495

Endereço: Rua Machado de Assis Lote J8D, Mairinque -SP.

Telefone: (11) 99494-8779

E-mail:eduardo.bosque@creci.org.br

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1989;

Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.

Perito Judicial 2021.

Documentação Imobiliária 2021.

Formação Acadêmica

Administração de Empresas

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022**

CRECISP 218931

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 38495

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

VALIDADE
30/04/2023

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

19. ANEXO(S)



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

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 nº 2

Registro
Geral

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

matrícula
45.376

folha
01

Em 17 de novembro de 2022

IMÓVEL - ÁREA INSTITUCIONAL do "LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILA DA
MATA", situado no Bairro de Santo Antônio, perímetro urbano deste Município e Comarca de São
Roque SP, com a área de 12.382,82 metros quadrados, assim descrita: frente para a Rua Luiz da
Câmara Casado, medindo 59,29 metros em reta, mais 39,13 metros em curva com raio 92,67
metros, mais 9,84 metros em reta e 42,48 metros em curva com raio de 70,92 metros, fundos com a
Rua 10, medindo 52,37 metros em reta e 15,82 metros em curva com raio de 10,00 metros, lado
esquerdo com a Rua 9 medindo 100,09 metros em reta; lado direito com terras de propriedade de
Nelson Sebben e Miguel Angelo Sebben, medindo 155,76 metros em reta.

PROPRIETARIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede
na Rua São Paulo, nº 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob nº 70.946.009/0001-75,-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 233.790 - Loteamento registrado nos termos da Lei nº 6.766/79 -
Cadastro Municipal nº 50121101,-

O OFICIAL,

SD - 12200231100ABERTM45376220

ARI JOSÉ ALVES

Av. 1/45.376 - Em 17 de novembro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimentos da proprietária subscritos em São Roque SP, aos
28/09/2022 e 11/11/2022 - (Prenotação nº 152.861) -

O OFICIAL,

SD - 1220023310000AV1M45376224

ARI JOSÉ ALVES

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

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE que a presente copia e reprodução fiel e autêntica da matrícula
estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de
Dezembro de 1973 - São Roque, data e hora abaixo indicadas

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARIO DE FREDERICO MIMA, Substituto
DESI LEMARTEINS DE OLIVEIRA
SERGIO DE ABREU DOS SANTOS
RISTIANO ROQUE DE AGUIAR SILVA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KAZUOMI MIMA JUNIOR
Procurador Escrevente

Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
122002303045376017155922N



Ao Oficial... R\$ 39,17
Ao Estado... R\$ Nihil
Ao SEFAP... R\$ Nihil
Ao Reg Civil R\$ Nihil
Ao Trib Just R\$ Nihil
Ao ISS... R\$ Nihil
Ao FEMPE... R\$ Nihil
Total... R\$ 39,17

Certidão expedida nos termos do
artigo 8º da Lei nº 11.331/2000

Certidão expedida às 17:15:59 horas do dia 17/11/2022.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



Pag.: 001/001

12200-2-AA 253250

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Dados Cadastrais:	
Imóvel : 50121101	Inscrição Cadastral: 01.03.834.0002.001.001
Proprietário/Compromissário 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE	
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75	
Localização do Imóvel:	
Logradouro: 101877 - RUA LUIZ DA CÂMARA CASCUDO	Número :
Complemento : AREA INSTITUCIONAL	
Bairro : SANTO ANTONIO	cep: 18.143-864
Loteamento : RESIDENCIAL VILA DA MATA	Quadra: Lote :
Endereço de Correspondência	
Logradouro : RUA SAO PAULO	Número 966
Comp :	
Bairro : TABOAO	cep : 18,135-125
* de . SAO ROQUE	Estado : SP
Medidas	
Área Total do Terreno 12.382,82	Valor Venal 3.106.064,47
Fração Ideal • 12.382,82	
Total Construída .	Valor Terreno . 3.106.064,47 Área
Área Construída da Unidade : 0,00	Valor Edificação 0,00
Testada(s) - Informações:	
101877 LUIZ DA CÂMARA CASCUDO	Tamanho: Lado: 150,71



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



C O F E C I CRECI 2ª Região/SP DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LUIZ CARLOS FERREIRA, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **98112-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **17522**, **AMANDA MODERNO TEIXEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **196602-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **27968** e **EDUARDO BOSQUE VIEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **218931-F**, Perito(a) Avaliador de Imóveis - CNAI nº **38495**.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características ABAIXO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO URBANO

Documento assinado digitalmente
LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:37:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ CARLOS FERREIRA
98112-F

Documento assinado digitalmente
AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:36:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AMANDA MODERNO TEIXEIRA
196602-F

Documento assinado digitalmente
EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 10:43:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EDUARDO BOSQUE VIEIRA
218931-F

Espaço reservado para o CRECI.
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, identificado pelo nº



São Paulo, 14 de março de 2023.

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br
Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

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

CERTIFICA à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, 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

45.349

ficha

01

Em 20 de outubro de 2022

IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "VILA COLONIAL", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 301,20 metros quadrados, assim descrita: mede 13,00 metros de frente para a Rua Francisco Boccato; do lado direito de quem da rua olha mede 21,00 metros, confrontando com a Área Verde; do lado esquerdo mede 22,40 metros, confrontando com o lote 12; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Jacinto Simões.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede na Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 6/3.415 - Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79.-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 12200231100ABERTM4534922L

Av. 1/45.349 - Em 20 de outubro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimento da proprietária subscrito em São Roque SP, aos 01/09/2022.- (Prenotação n.º 152.540).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023310000AVIM4534922I

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial

MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto

HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS

CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA

EDUARDO ARI FERNANDES ALVES

CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR

Prepostos/Escreventes

CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE

Pag.: 001/002

Certidão na última página

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 estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. São Roque, data e hora abaixo indicadas.



OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP
— ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR
Prepostos/Escreventes

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1220023C3045349C172243228



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 45349

Ao Oficial.: R\$ 38,17
Ao Estado.: R\$ Nihil
Ao SEFAZ.: R\$ Nihil
Ao Reg.Civil R\$ Nihil
Ao Trib.Just R\$ Nihil
Ao ISS.: R\$ Nihil
Ao FEDMP.: R\$ Nihil
Total.: R\$ 38,17
Certidão expedida nos termos do
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:22:43 horas do dia 20/10/2022.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :



04534920102022

Pag.: 002/002



Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Departamento de Finanças - Divisão de Rendas

Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

dsprado 15-09-2022 09:32:21



Dados Cadastrais:

Imóvel : 50121164 Inscrição Cadastral: 01.03.067.0339.001.001
Proprietário/Compromissário 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

Localização do Imóvel:

Logradouro: 1433 - RUA FRANCISCO BOCCATO Número :
Complemento : AREA INSTITUCIONAL
Bairro : TABOAO Cep : 18.135-135
Loteamento : VILA COLONIAL Quadra: Lote:

Endereço de Correspondência

Logradouro : RUA SAO PAULO Número 966
Comp :
Bairro : TABOAO Cep : 18.135-125
Cidade : SAO ROQUE Estado : SP

Medidas

Área Total do Terreno : 301,20 Valor Venal : 175.388,76
Fração Ideal : 301,20 Valor Terreno : 175.388,76
Área Total Construída : Valor Edificação : 0,00
Área Construída da Unidade : 0,00

Testada(s) - Informações:

Tamanho: Lado:

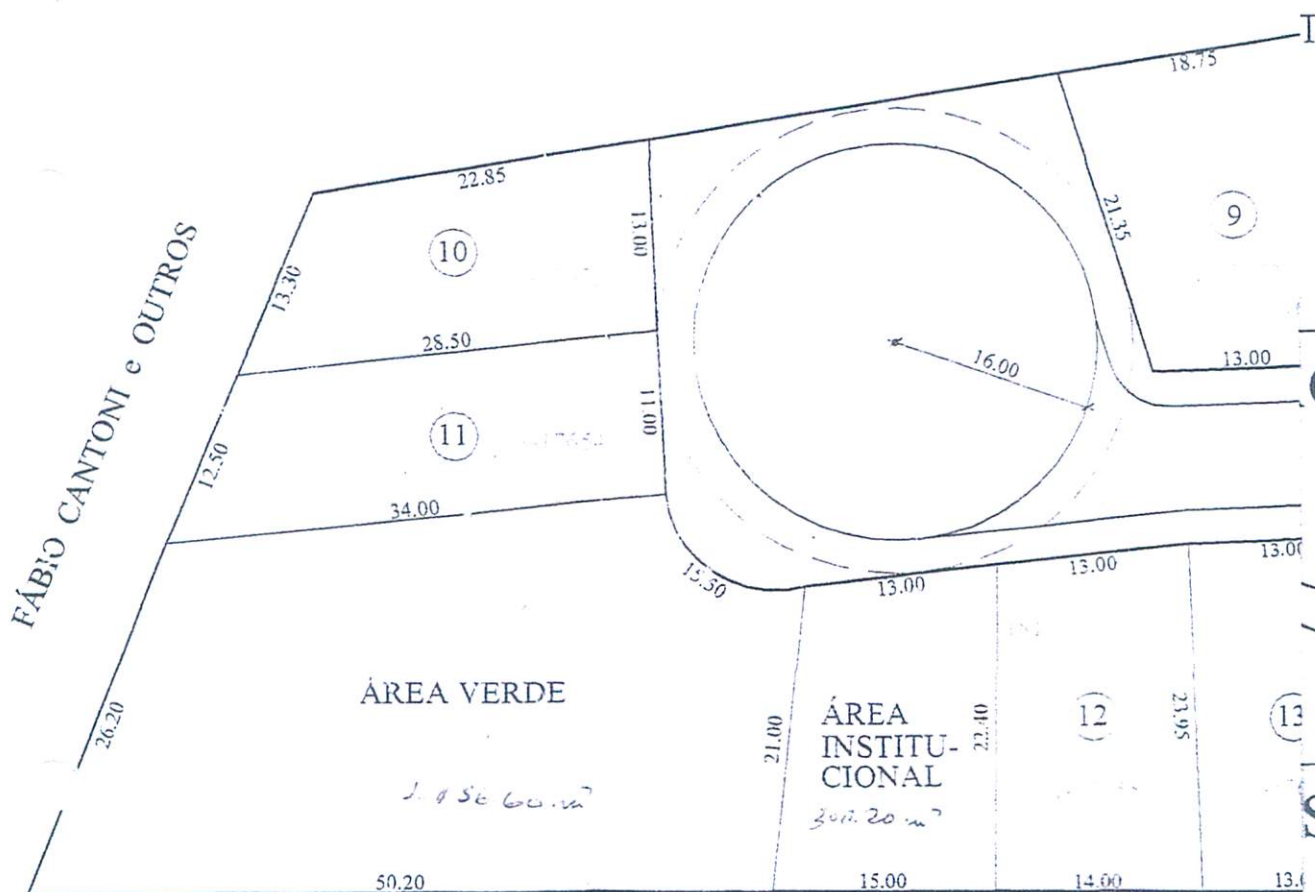
1 1433 FRANCISCO BOCCATO 13,00

Terreno		PTS
Campo	Valor	
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINE CONSTRUÍDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUÇÃO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	INSTITUCIONAL	
COD.AGRUP.VALOR	Não se aplica	
TRIBUTAÇÃO	IMUNE TOTAL	
ZONEAMENTO	NÃO DEFINIDO	
ÁREA COMERCIAL		

Observações:

15/09/2022 - Cadastrada a área institucional do loteamento "Vila Colonial" constante na matrícula 3.415, conforme memorando nº. 08/2022 - NRI, de 14/09/2022.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 15/09/2022



DECRETO nº 5.650 DE 10/04/02, FICA OUTIRGADA AO Sr. CELSO DE ALMEIDA e SILVA, PERMISSÃO DE USO S TÍTULO PRECÁRIO e GRATUITO ATÉ 31 DE DEZEMBRO DE 2004. PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 0063 DE 04 DE JANEIRO DE 2002. ÁREA DE 1.156,60 m²

ÁREA 'A'

ÁREA

LEGENDA



— INSCRIÇÃO CADASTRAL

m = 34,75

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 239/22

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2023

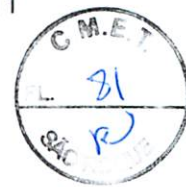
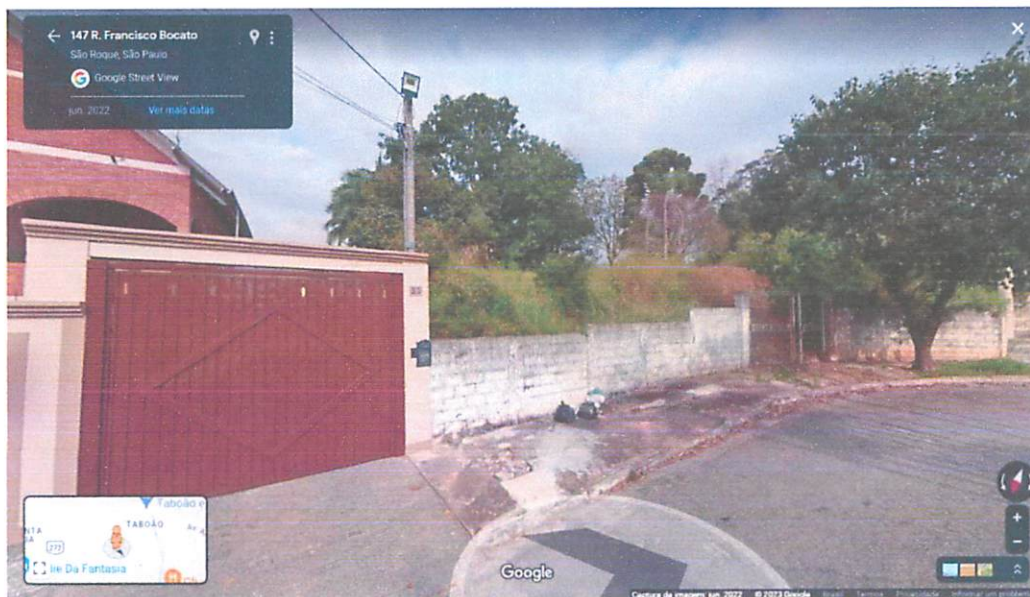


Foto 01 - Localização Google



ENDEREÇO

Rua Francisco Bocato – s n – CEP 18135-135
Taboão – 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



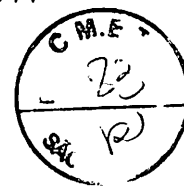
SUMÁRIO

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	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	22
18. CURRÍCULO(S)	22
19. ANEXO(S)	27

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 Turistica de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 21 de fevereiro de 2023
- 1.3 - Data da vistoria: 10 de fevereiro de 2023
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadologica
- 1.5 - Objetivo: Apurar o valor do imovel para fins de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Lote de terreno em area urbana.
- 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 98112, 196602 e 218931 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 17522, 27968 e 38495, 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 - 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 matrícula 45349 junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque e devidamente cadastrado na Prefeitura da Estancia Turística de São Roque sob o nº 50121164.

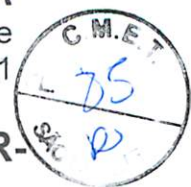
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "VILA COLONIAL", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 301,20 metros quadrados.

4.2 - Situa-se o imóvel avaliando a Rua Francisco Boccato sem nº, CEP – 18135-135, Loteamento Vila Colonial; mede 13,00 metros de frente para a Rua Francisco Boccato; do lado direito de quem da rua olha mede 21,00 metros, confrontando com a Área Verde; do lado esquerdo mede 22,40 metros, confrontando com o lote I 2; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Jacinto Simões, murado e sem construção.

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 - Situa-se o imóvel Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade – ZUR BD – Desenvolvimento Turístico, do Plano Diretor, da Município, sendo os usos permitidos conforme Plano Diretor.

5.2 - O acesso ao imóvel dá-se através de logradouro públicos com acesso direto em via urbana sem benfeitorias públicas, como asfalto, serviços de água e esgoto e ou redes de telefonia, TV ou internet e distante do acesso a transporte público.

5.3 - A localização particular do Imóvel Avaliando esta area urbana de grande valorização.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização do imóvel Avaliando esta area residencial urbana de grande valorização, com divisa à Area de Condomínios e próximo a ao comercio ativo local, com supermercados, farmácia, posto e combustível e outros facilidades urbanas. O logradouro é sem saída com serviço de segurança particular, com posto (guarita) permanente, contrato pelos moradores.

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 50121164
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (301,20 m²) R\$ 175.388,76
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 175.388,76

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 - Localização Google

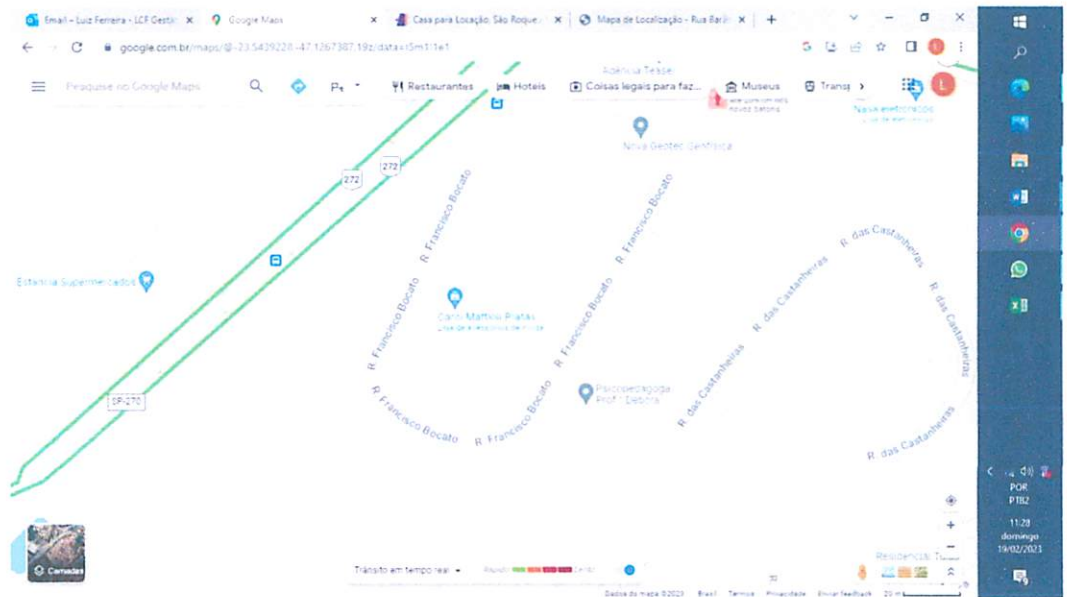
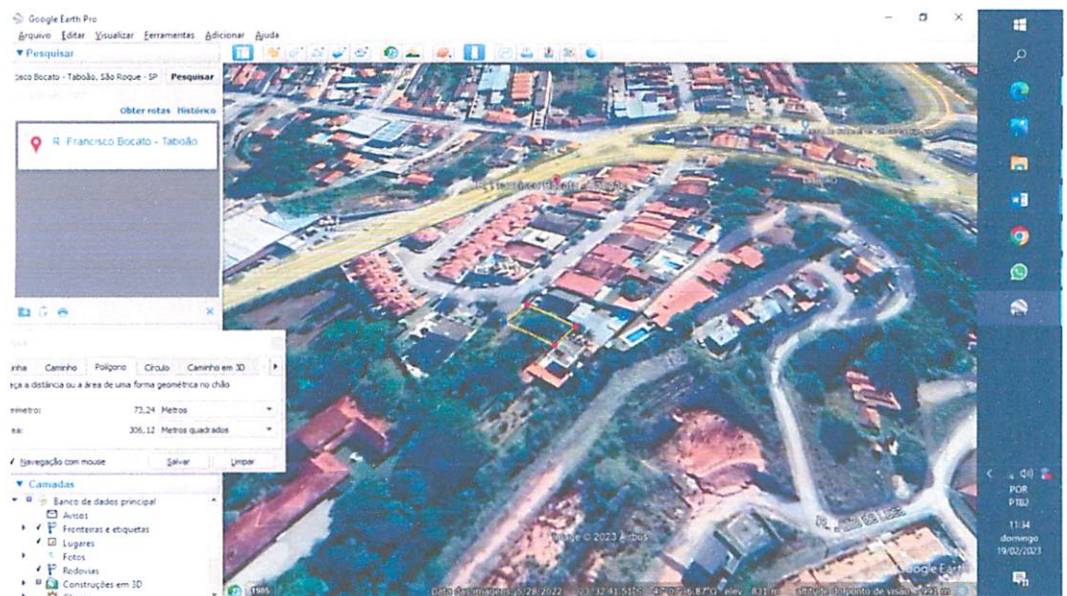


Foto 03 - Vista Aerea - Localização



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 Fachada local

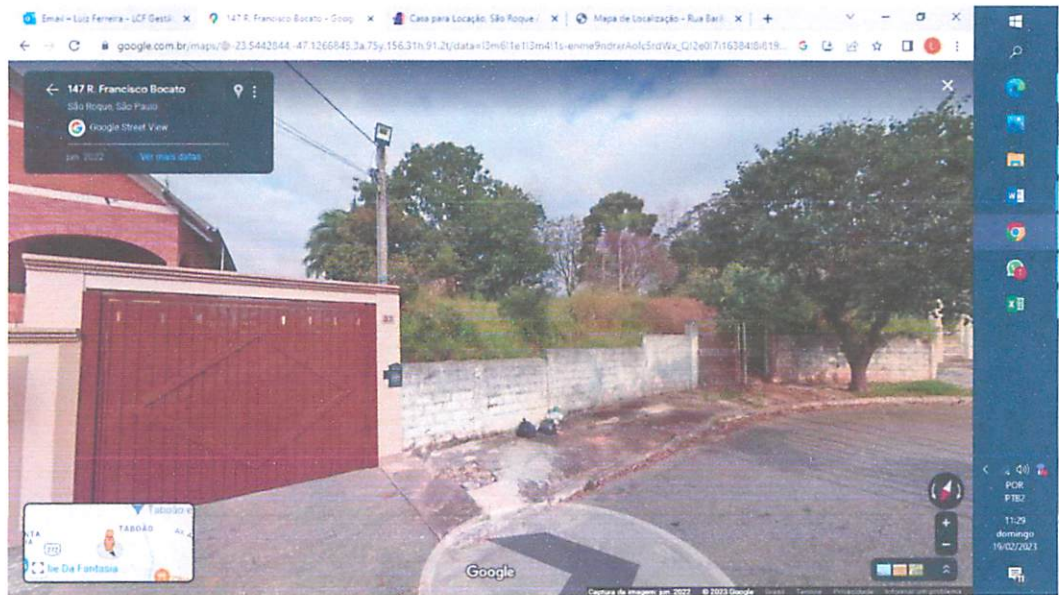


Foto 05 - Fachada



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 do lote



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SAMARA VITÓRIA DO CARMO BOBBA E26.045.269.04 em 20/08/2023 11:08:57

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: Serrana Construção e Incorporação (11) 94464-4466 (11) 4719-2383 (11) 4719-2384 (www.guiasaoroque.com.br/imo-veis/terreno-no-taboao-com-300m2-112818)

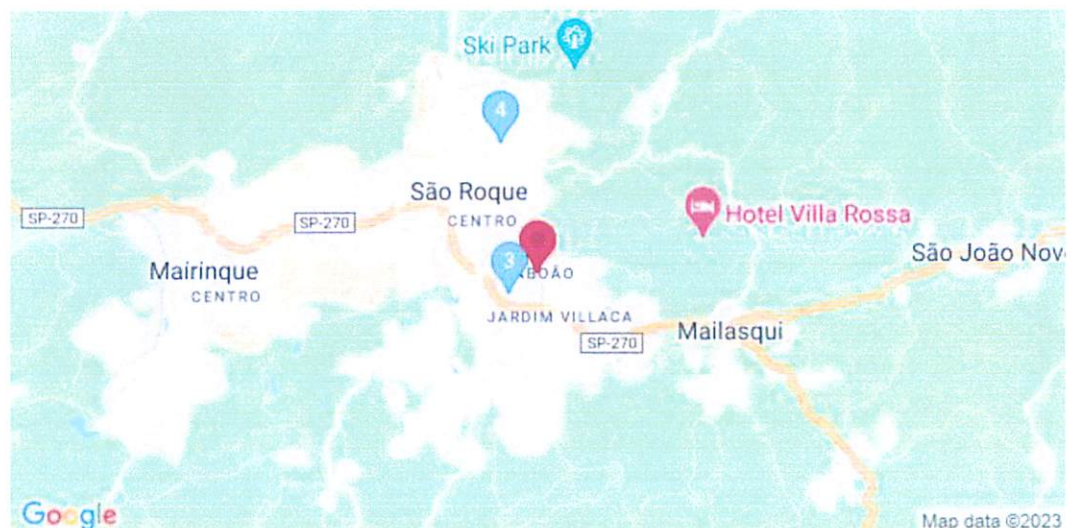
R₁ – Valor R\$ 350.000,00 – Terreno bem Localizado, Excelente para construir seu sonho residencial ou comercial! Lote plano, com Portão.

DADOS DO IMÓVEL

<https://www.guiasaoroque.com.br/imo-veis/terreno-no-taboao-com-300m2-112818> Código do Imóvel: 112818

Tipo de Negócio: Venda-se Cidade: São Roque

Bairro: Taboão Valor: R\$350.000,00 Área do Terreno: 300 m² com 300.00 m². Custo por m² R\$ 1.166,67 (mil e cento e sessenta e seis reais e sessenta 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: Vitório Imóveis (11) 4713-1632 (11) 4713-1632
(11) 4713-1633 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-de-500-m-109246)

R₂ – Valor R\$ 450.000,00 – Terreno de aproximadamente 500 m² a 5 minutos do centro com duas casas.

DADOS DO IMÓVEL Código do Imóvel: 109246

Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque

Bairro: Taboão Valor: R\$450.000,00 com 500.00 m². Custo por m² R\$ 900,00 (novecentos 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: A.J.Rodrigues Assessoria Imobiliária (11) 4713-1962 (11) 4713-1962 (www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-loteamento-reserva-das-papoulas-100562)

R₃ – Valor R\$ 280.000,00 – Terreno amplo alicive 250 metros quadrados, com infraestrutura urbana completa, ou seja, energia elétrica, iluminação pública, rede de distribuição de água, captação de esgoto, pavimentação e mais guias e sarjeta “A área é muito especial, não só pelos fatores históricos, mas também porque com o crescimento malha urbana a área foi abraçada pela cidade. Nosso projeto integra os espaços, disponibilizando áreas verdes e espaços comerciais que servirão como conveniência aos moradores e vizinhos” Gostou desse Lote ?

DADOS DO IMÓVEL Código do Imóvel: 100562

Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque

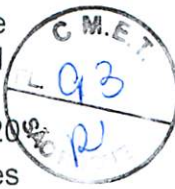
Bairro: Vila Mike Garagem: Não Possui

Valor: R\$280.000,00 Área do Terreno: 250 m² com 250.00 m². Custo por m² R\$ 1.120,00 (mil e cento 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

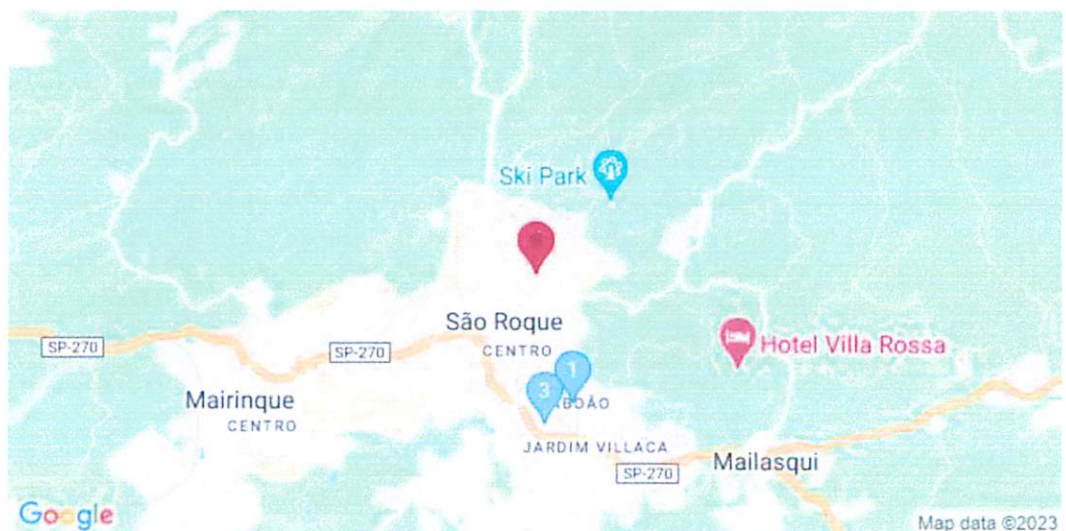
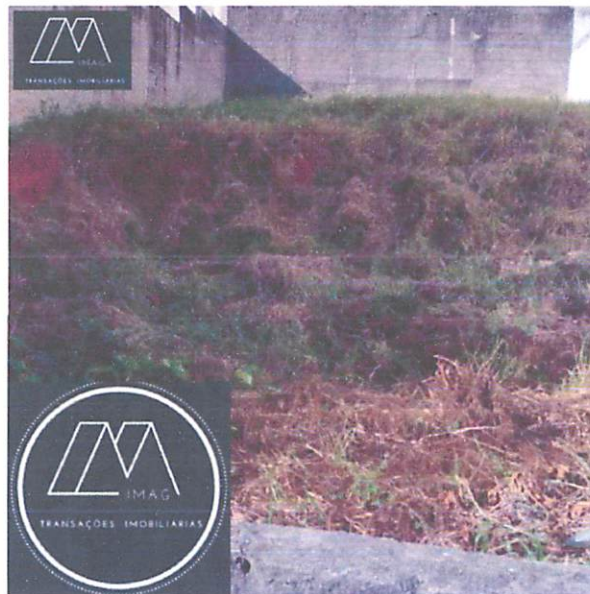


FONTE DE PESQUISA: IMag Transações Imobiliárias (11) 9414-81520
(11) 973704909 Rua Danton Castilho Cabral, 200, Jardim das Flores
(www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-area-nobre-de-sao-roque-109652)

R4 – Valor R\$ 350.000,00 – Excelente localização, pronto para construir, 11m de frente por 25m largura, com toda a infraestrutura. Documentação com registro.

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 109652 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque
Bairro: Jardim Flórida Valor: R\$350.000,00 Área do Terreno: 275 m² com 275.00 m². Custo por m² R\$ 1.272,73 (mil e duzentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

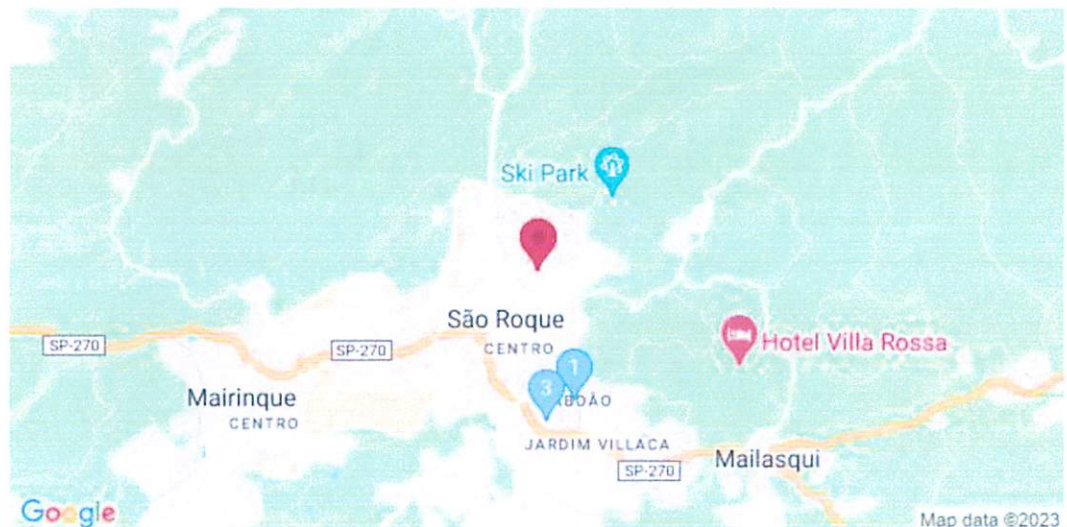


FONTE DE PESQUISA: Vitório Imóveis (11) 4713-1632 (11) 4713-1632
(11) 4713-1633 Av. 16 de Agosto, 66 - Jardim Junqueira - São Roque - SP
(www.guiasaoroque.com.br/imoveis/terreno-no-florida-108738)

R₅ – Valor R\$ 290.000,00 – Terreno em excelente bairro 10m² x 27m²

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel: 108738 Tipo de Negócio: Vende-se Cidade: São Roque
Bairro: Jardim Flórida Valor: R\$290.000,00 Área do Terreno: 270 m² com
270.00 m². Custo por m² R\$ 1.074,07 (mil e setenta e quatro reais 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\$ 350.000,00	300,00
2	R\$ 450.000,00	500,00
3	R\$ 280.000,00	250,00
4	R\$ 350.000,00	275,00
5	R\$ 290.000,00	270,00
MÉDIA	R\$ 344.000,00	319,00

VM = R\$ 1.078,37

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\$ 1.078,37	301.20 m ²	R\$ 324.805,02

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 na Rua Francisco Bocato - s n, 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\$ 1.029,22	301,20	R\$ 310.000,00

15.1 - 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\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

15.2 - 15.3 Consideramos efetiva a avaliação com os parâmetros obtidos na pesquisa dos imóveis avaliando sem divergências documentais, lembrando, no entanto, que trata-se de uma área institucional contemplada na aprovação do ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "VILA COLONIAL", cujo atendimento foi o necessário para aprovação junto aos organismos necessário conforme lei.

15.3 - 15.1 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.

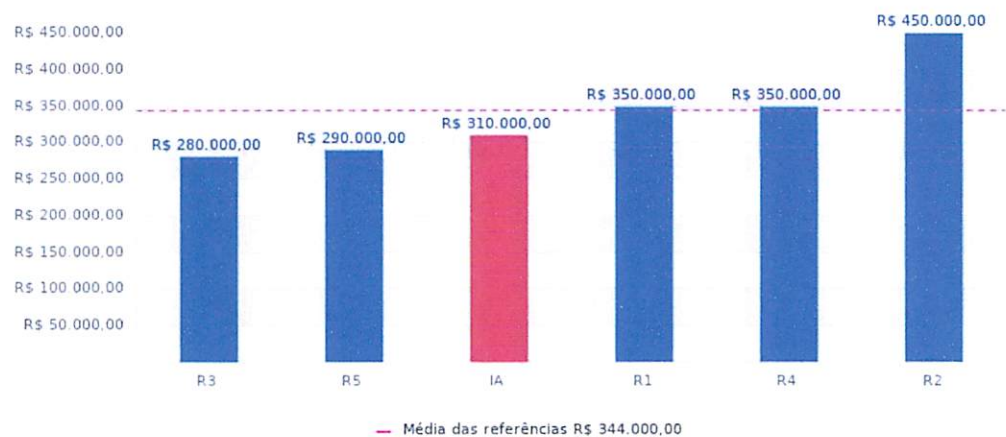
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



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



São Roque, 21 de fevereiro de 2023



Documento assinado digitalmente

LUIZ CARLOS FERREIRA

Data: 14/03/2023 17:20:07-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Coordenador: Luiz Carlos Ferreira

CRECI-SP nº 98112-F



Documento assinado digitalmente

AMANDA MODERNO TEIXEIRA

Data: 15/03/2023 09:36:11-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECI-SP nº 196602-F



Documento assinado digitalmente

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

Data: 15/03/2023 13:46:18-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: EDUARDO BOSQUE VIEIRA

CRECI-SP nº 218931-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SAMARA VITOPIA DO CARMO ROCHA 536.045.368-04 em 29/08/2023 11:08:57

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.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - LUIZ CARLOS FERREIRA

CRECISP 98112

CNAI 17522

Dados Pessoais

CPF: 812.874.538-72



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Endereço: Rua Nicolau Chad 320

Bairro: Vila Borghesi

Cidade: São Roque

Estado: SP

Telefone 1: (11) 4784-2299

Telefone 2: (11) 96197-9746

E-mail: luizferreira09@creci.org.br



Formação

§ TTI – Técnico em Transações Imobiliárias – EBRAE – Escola Brasileira de Ensino a Distância – Sindicato dos Corretores do Estado de São Paulo – 2010;

§ Engenharia Mecânica – Faculdades Braz Cubas – Incompleto – 1975;

§ Técnico em Mecânica - Escola Técnica Federal de São Paulo – 1971 a 1974.

§ Avaliador Imobiliário – Curso de Avaliação de Imóveis - IBREP – Instituto Brasileiro de Educação Profissional – 2016 .

§ Perito Judicial – Curso de Perito Judicial – CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2017.

Experiência

Corretor Autônomo - CRECI 98.112 F

Cargo: Corretor e administrador de imóveis

Período: 07/2010 até esta data

Funções desempenhadas:

§ Avaliações como Assistente Técnico contratado pela parte em processos judiciais e extra judiciais;

§ Comercialização de imóveis de terceiros;

§ Locação e administração residencial e comercial.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



§ Corretor trabalhando em lançamentos nos empreendimentos “ Condomínio Alexandre Dumas, “Residencial Villagio Emília” e “Residencial Villa Toscana”

§ Administração do Site “LCF GESTÃO IMOBILIARIA” <http://www.lcfgesto-rimob.com.br>

Informações Complementares

Membro do “Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Pericias” nomeado pelo CRECI.

CIRP



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



18.2 - Currículo 1º assinante adicional sr(a). AMANDA MODERNO TEIXEIRA

AMANDA MODERNO TEIXEIRA

CRECISP 196602

CNAI 27968

Dados Pessoais

CPF: 225.132.528-02

Endereço Comercial: Rua José Manoel de Oliveira, 1035

Bairro: Centro (Caucaia do Alto)

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99210-4664 Telefone 2: (11) 4242-1924

E-mail: amandamoderno@creci.org.br

Experiência:

Proprietária e corretora de Imóveis da BellaDan Imóveis.

Inscrita também no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Cofeci sob o número 27.968.

Informações Complementares:

Experiência na área Imobiliária como Administradora e Corretora de Imóveis.

Experiência em Avaliações Imobiliárias

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CIRP



18.3 - Currículo 3º assinante adicional

EDUARDO BOSQUE VIEIRA

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 218931-F - 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 38495

Endereço: Rua Machado de Assis Lote J8D, Mairinque -SP.

Telefone: (11) 99494-8779

E-mail:eduardo.bosque@creci.org.br

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1989;

Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.

Perito Judicial 2021.

Documentação Imobiliária 2021.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Formação Acadêmica

Administração de Empresas

CIRP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022
CRECISP 218931**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 38495

EDUARDO BOSQUE VIEIRA



**VALIDADE
30/04/2023**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matricula 01



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

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 nº 2

Registro
Geral

Cadastro Nacional de Serventias nº 12.200-2

Registro de Imóveis de São Roque - SP

matricula
45.349

ficha
01

Em 20 de outubro de 2022

IMÓVEL:- ÁREA INSTITUCIONAL do Loteamento denominado "**VILA COLONIAL**", situado no Bairro do Taboão, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque SP, com a área de 301,20 metros quadrados, assim descrita: mede 13,00 metros de frente para a Rua Francisco Boccato; do lado direito de quem da rua olha mede 21,00 metros, confrontando com a Área Verde; do lado esquerdo mede 22,40 metros, confrontando com o lote 12; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com Jacinto Simões.-

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, com sede na Rua São Paulo, n.º 966, Bairro do Taboão, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 70.946.009/0001-75.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 6.3.415 - Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79.-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 12200231100ABERTM4534922L

Av. 1/45.349 - Em 20 de outubro de 2022

A presente matrícula, foi aberta a requerimento da proprietária subscrito em São Roque SP, aos 01/09/2022.- (Prenotação n.º 152.540).-

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023110000AV1M4534922I

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO ROQUE-SP

ARI JOSÉ ALVES - Oficial

MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto

HENRI MARTINS DE OLIVEIRA

SERGIO EDUARDO DOS SANTOS

CRISTIANO ROQUE DE ABREU ROSA

EDUARDO ARI FERNANDES ALVES

CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR

Proprietários e Serventes

CERTIFICAÇÃO NA PÁGINA SEGUINTE

Pag.: 001/002

Certidão na última página

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



19.2 - Matrícula 02

Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 São Roque, data e hora abaixo indicadas

OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS
COMARCA DE SÃO ROQUE-SP
ARI JOSÉ ALVES - Oficial
MARCOS HIRSH MOMMA - Subscrite
SERGIO EDUARDO DOS SANTOS
CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
CARLOS KOZU MOMMA JUNIOR
Propostos Escreventes

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.fisp.jus.br>
12200223030453490172243228



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 45349

Ac Oficial.: R\$ 38,17
Ac Estado.: R\$ Nihil
Ac SEFAP.: R\$ Nihil
Ac Reg. Civil: R\$ Nihil
Ac Trib. Just: R\$ Nihil
Ac ISS.: R\$ Nihil
Ac FEDMP.: R\$ Nihil
Total.: R\$ 38,17
Certidão expedida nos termos do
artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

Certidão expedida às 17:22:43 horas do dia 20/10/2022.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP XIV, 12, "d")
Codigo de controle de certidão:



Pag.: 002/002

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



19.3 - Inscrição Cadastraleitura

dsprado 15-09-2022 09:32:21

Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Departamento de Finanças - Divisão de Rendas
Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022

Dados Cadastrais:

Imóvel : 50121164 Inscrição Cadastral: 01.03.067.0339.001.001
Proprietário/Compromissário : 13655 - PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE
CPF/CNPJ : 70.946.009/0001-75

Localização do Imóvel:

Logradouro: 1433 - RUA FRANCISCO BOCCATO Número :
Complemento : AREA INSTITUCIONAL
Bairro : TABOAO Cep : 18.135-135
Loteamento : VILA COLONIAL Quadra: Lote:
Endereço de Correspondência
Logradouro: RUA SAO PAULO Número 966
Comp :
Bairro : TABOAO Cep : 18.135-125
Cidade : SAO ROQUE Estado : SP

Medidas

Area Total do Terreno	301,20	Valor Venal	175.388,76
Fração Ideal	301,20	Valor Terreno	175.388,76
Area Total Construída		Valor Edificação	0,00
Area Construída da Unidade	0,00		

Testada(s) - Informações: Tamanho: Lado:

1433	FRANCISCO BOCCATO	13,00
------	-------------------	-------

Campo	Valor	PTS
TIPO IMÓVEL	TERRENO	
DEFINIU CONSTRUÍDO	NÃO	
IMÓVEL DA PREFEITURA	SIM	
DEDUÇÃO USO	USO NORMAL	
USO TERRENO	INSTITUCIONAL	
COD AGRUP VALOR	Não se aplica	
TRIBUTACAO	IMUNE TOTAL	
ZONAMENTO	NAO DEFINIDO	
AREA COMERCIAL		

Observações:
15/09/2022 - Cadastrada a area institucional do loteamento "Vila Colonial" constante na matricula 3.415, conforme memorando nº 08/2022 - NRI, de 14/09/2022.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque, 15/09/2022

Prefeitura da Estância Turística de São Roque - Rua São Paulo, 966 - Bairro Taboão - CEP: 18.135-125 Telefone: 4784-8500



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



C O F E C I CRECI 2ª Região/SP DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

LUIZ CARLOS FERREIRA, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **98112-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **17522**, **AMANDA MODERNO TEIXEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **196602-F**, Perito(a) Avaliador(a) de Imóveis - CNAI nº **27968** e **EDUARDO BOSQUE VIEIRA**, Corretor(a) de Imóveis - CRECI-SP nº **218931-F**, Perito(a) Avaliador de Imóveis - CNAI nº **38495**.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características ABAIXO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO URBANO

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ CARLOS FERREIRA
Data: 14/03/2023 17:20:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ CARLOS FERREIRA
98112-F

Documento assinado digitalmente
gov.br AMANDA MODERNO TEIXEIRA
Data: 15/03/2023 09:36:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AMANDA MODERNO TEIXEIRA
196602-F

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO BOSQUE VIEIRA
Data: 15/03/2023 10:43:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

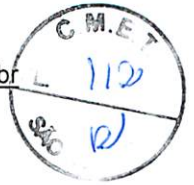
EDUARDO BOSQUE VIEIRA
218931-F

Espaço reservado para o CRECI.
Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, identificado pelo nº



São Paulo, 14 de março de 2023.

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link
atendimento.crecisp.gov.br
Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



PARECER JURÍDICO Nº 150/2023

Referência: Projeto de Lei nº 34/2023-E

Autoria: Prefeito da Estância Turística de São Roque

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

Ementa: ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS. AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. REALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. LEILÃO. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. INTERESSE PÚBLICO JUSTIFICADO. DESAFETAÇÃO. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS.

Trata-se da análise estritamente jurídica do Projeto de Lei nº 34, de 20 de junho de 2023, cujo objeto consta no Assunto em epígrafe. Instruem o pleito: **1.** Mensagem ao Projeto de Lei nº 34/2023-E; **2.** Minuta do Projeto; **3.** Certidão de Registro Imobiliário, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e documentos referentes ao imóvel com matrícula nº 32.063; **4.** Certidão de Registro Imobiliário, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e documentos referentes ao imóvel com matrícula nº 45.376; **5.** Certidão de Registro Imobiliário, Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e documentos referentes ao imóvel com matrícula nº 45.349. Eis a síntese do necessário.

Importante destacar que esta Procuradora Jurídica se atém à matéria jurídica envolvida, nos termos da sua competência, razão pela qual não se incursiona em discussões de ordem técnica ou questões que envolvam juízo de mérito sobre o tema trazido à apreciação.

A respeito da iniciativa para a deflagração do processo legislativo, o Projeto em análise demanda autorização legislativa para o Poder Executivo alienar por venda, mediante processo licitatório previsto em legislação



vigente, por preço não inferior ao das respectivas avaliações, imóveis de localizados no município de São Roque, razão pela qual é adequada a iniciativa do Prefeito.

O art. 86, IV, em interpretação sistemática com o art. 8º, VII – ambos da Lei Orgânica Municipal –, institui a competência privativa do Prefeito para deflagrar o processo legislativo quando dispuser sobre a aquisição, administração, uso e alienação de seus bens. Portanto, o ente político Municipal detém competência legislativa *in casu*, conforme leciona o artigo 18, *caput* da Carta Magna e o próprio art. 144 da Constituição do Estado de São Paulo¹.

Em uma análise geral, o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo do Município de São Roque a alienar imóveis de sua propriedade atende aos requisitos legais porquanto 1. acompanhado das avaliações dos imóveis; 2. solicita autorização legislativa para as alienações; 3. garante a realização de procedimento licitatório para a concretização da alienação dos bens.

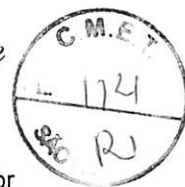
O art. 203 da Lei Orgânica do Município de São Roque disciplina que a alienação de bens municipais deve estar subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e prévia avaliação, condições que são vislumbradas *in casu*.

No bojo da Mensagem ao Projeto de Lei nº 34/2023-E consta que sua finalidade precípua é 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.

O Projeto prevê (art. 4º) ainda que a receita oriunda da venda dos imóveis será utilizada para a realização de despesas de capital conforme preconiza o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal². No mais, os três imóveis

¹ Art. 144. Os Municípios, com autonomia política, legislativa, administrativa e financeira se auto-organizarão por Lei Orgânica, atendidos os princípios estabelecidos na Constituição Federal e nesta Constituição.

² Art. 44. É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos.



relacionados estão acompanhados de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos exatos termos abaixo:

1. Imóvel localizado na rua Francisco Boccato, Vila Colonial, Taboão.
Cadastro Imobiliário nº 50121164.
Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 45.349.
Avaliação R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais);
2. Imóvel localizado na Rua Nelson Vernalha, Jardim Boa Vista, Guassú.
Cadastro imobiliário nº 50043276.
Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 32.063.
Avaliação R\$ 1.189.233,97 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);
3. Imóvel localizado na Rua Luiz da Câmara Cascudo, Residencial Vila da Mata, Santo Antônio.
Cadastro Imobiliário nº 50121101.
Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 45.376.
Avaliação R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais).

No que concerne aos demais requisitos, o art. 203, I, da Lei Orgânica Municipal estabelece que, a alienação de bens imóveis de propriedade municipal dependerá de autorização legislativa e processo licitatório na modalidade concorrência. Sobre a necessidade de autorização do Poder Legislativo, o Regimento Interno desta Casa das Leis exige a aprovação por maioria absoluta no art. 54, §1º, VII³.

De fato, todo e qualquer bem imóvel do Município, antes de ser alienado, deve ser submetido a controle pela Câmara Municipal e, somente após autorização da Casa legislativa, inclusive por meio de lei em sentido formal, poderá ser o bem público ser ofertado mediante concorrência pública.

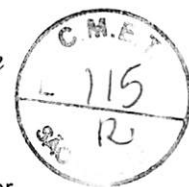
No bojo do art. 2º do Projeto de Lei nº 34/2023-E⁴ vislumbra-se a exigência de licitação via concorrência, embora o Poder Executivo justifique que será realizado leilão, porquanto atualmente prevista tal modalidade.

³ Art. 54. O Plenário deliberará:

§ 1º Por maioria absoluta sobre: [...]

VII - alienação de bens e imóveis;

⁴ Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.



O art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, estabelece a obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório para alienações pelo Poder Público. Nesse sentido, a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações)⁵ prevê que em se tratando de bens imóveis dependerá de licitação na modalidade leilão, razão pela qual vencerá o que apresentar o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação feita pelo ente público.

Fato é que a Lei Federal nº 14.133/2021 (foi publicada em 01 de abril de 2021 e entrou em vigor na própria data de publicação. Em razão da recente publicação da Medida Provisória nº 1167, de 2023, houve a prorrogação do prazo de adequação à nova legislação para 29 de dezembro de 2023, cabendo à Administração optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com aquela ou a Lei nº 8.666/1993.

Pelo que foi dito, os bens imóveis de domínio público são, em tese, inalienáveis. Porém, uma vez desafetados e suscetíveis de valoração patrimonial, podem tornar-se alienáveis sujeitando-se ao preenchimento dos comandos do art. 76 da Nova Lei de Licitações e Contratos.

Nos termos do art. 3º do Projeto de Lei nº 34/2023-E⁶, os imóveis restariam desafetados de sua primitiva condição de bens indisponíveis. Ora, a desafetação é ato estatal unilateral, cuja formalização depende de autorização legislativa, por meio do qual o Estado altera o regime jurídico aplicável ao bem público, produzindo sua submissão ao regime de bem dominical.

As exigências transcritas decorrem exatamente da regra da inalienabilidade relativa ou alienabilidade condicionada dos bens públicos, uma vez que somente poderão ser alienados os bens públicos dominicais, nos termos do art. 101 do

⁵ **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:

⁶ **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.



Código Civil⁷. Sendo assim, caso o bem público que se pretenda alienar esteja vinculado a alguma finalidade pública, este deverá, necessariamente, ser desafetado.

Afinal, a Administração Pública, nos termos do art. 37 da Constituição Federal, é regida pelo princípio da legalidade, segundo o qual está adstrita aos termos da lei, de maneira que apenas com a constatação de desafetação e a autorização legislativa para a venda dos bens, o Poder Público Municipal terá agido em conformidade com seu poder-dever de autotutela.

Diante de todo o exposto, opino favoravelmente à propositura, inexistindo vícios formal e material inviabilizadores do prosseguimento jurídico, porquanto o Projeto está acompanhado das avaliações mercadológicas dos imóveis, solicita autorização legislativa e expressamente garante a realização de procedimento licitatório para a concretização das alienações. No mais, quanto ao mérito do interesse público elencado, caberá aos Nobres Vereadores a discricionariedade para analisá-los.

O Projeto de Lei nº 34/2023-E deverá ser encaminhado, sucessivamente, para as Comissões Permanentes de “Constituição, Justiça e Redação”, e “Obras e Serviços Públicos” para fins de emissão de Parecer. Nos termos do Regimento Interno desta Casa, seu quórum de votação é de maioria absoluta.

É o parecer.

São Roque, 27 de junho de 2023.

Mara Augusta Ferreira Cruz Galvão

Procuradora Jurídica

OAB/SE nº 6.058

Matrícula nº 415

⁷ Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

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.camaraaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER Nº 118 – 29/06/2023

Projeto de Lei Nº 34/2023-E, 20/06/2023, de autoria do Poder Executivo.

Relatora: Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedroso.

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 Sessões, 29 de junho de 2023.

CLÁUDIA RITA DUARTE PEDROSO
RELATORA CPCJR

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

GUILHERME ARAÚJO NUNES
PRESIDENTE CPCJR

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE
VICE-PRESIDENTE CPCJR

MARCOS ROBERTO MARTINS ARRUDA **PAULO ROGÉRIO NOGGERINI JUNIOR**
MEMBRO CPCJR MEMBRO CPCJR



Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

Documento: Parecer Nº 118/2023 ao Projeto de Lei Nº 34/2023

Assunto: Parecer ao Projeto de Lei Nº 34/2023-E - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências

Assinante	Data
GUILHERME ARAUJO NUNES 399.697.778-66	29/06/2023 17:41:43
CLAUDIA RITA DUARTE PEDROSO 020.905.228-79	29/06/2023 17:42:09
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE 458.903.098-54	29/06/2023 17:42:34

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'



COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PARECER N° 3 – 10/08/2023

Projeto de Lei N° 34/2023-E, 20/06/2023, de autoria do Poder Executivo.

RELATOR: Vereador Julio Antonio Marino.

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 Sessões, 10 de agosto de 2023.

JULIO ANTONIO MARIANO
RELATOR

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

ROGÉRIO JEAN DA SILVA
PRESIDENTE CPOSP

WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE
VICE-PRESIDENTE CPOSP

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
MEMBRO CPOSP

CLÓVIS ANTONIO OCUMA
MEMBRO CPOSP



Câmara Municipal de São Roque

www.camarasaoroque.sp.gov.br



Lista de Assinaturas Digitais relacionadas ao Documento

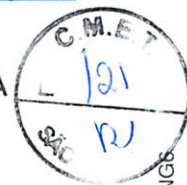
Documento: Parecer Nº 3/2023 ao Projeto de Lei Nº 34/2023

Assunto: Parecer ao Projeto de Lei Nº 34/2023 - Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências

Assinante	Data
ROGERIO JEAN DA SILVA 187.232.678-10	11/08/2023 16:40:04
WILLIAM DA SILVA ALBUQUERQUE 458.903.098-54	11/08/2023 16:40:13
CLOVIS ANTONIO OCUMA 216.663.838-48	11/08/2023 16:40:25
ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA 122.569.718-21	11/08/2023 16:40:35



**25ª SESSÃO ORDINÁRIA, DO 3º PERÍODO, DA 18ª LEGISLATURA DA
CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE,
A SER REALIZADA EM 17 DE AGOSTO DE 2023, ÀS 18H.**



EDITAL Nº 51/2023-L

I – Expediente (Art. 159 do R.I.):

1. Votação da Ata da 24ª Sessão Ordinária, de 08/08/2023;
2. Leitura da matéria do Expediente;
3. Única discussão e votação nominal do **Parecer (Contrário) Nº 147/2023**, de 02/08/2023, de autoria da Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação, ao **Projeto de Lei Nº 72/2023-L**, de 04/07/2023, de autoria do Vereador William da Silva Albuquerque, que “Dispõe sobre cessão de uso de bens imóveis destinados à área de lazer de propriedade da Estância Turística de São Roque e dá outras providências”; e
4. **Moções de Congratulações Nºs 214, 270 e 273/2023.**

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

1. Vereador Thiago Vieira Nunes;
2. Vereador William da Silva Albuquerque;
3. Vereador Antonio José Alves Miranda;
4. Vereadora Cláudia Rita Duarte Pedrosa;
5. Vereador Clovis Antonio Ocuma;
6. Vereador Diego Gouveia da Costa;
7. Vereador Guilherme Araújo Nunes.
8. Vereador Israel Francisco de Oliveira;

III – Ordem do Dia:

1. Única discussão e votação nominal do **Veto Nº 2/2023-E**, de 12/07/2023, de autoria do Poder Executivo, que “Veta totalmente o Projeto de Lei Nº 32/2023-L - Dispõe sobre a obrigatoriedade de telefone para eventual comunicação em todos os veículos de transporte escolar destinados à rede pública municipal de ensino”;
2. Única discussão e votação nominal do **Veto Nº 3/2023-E**, de 19/07/2023, de autoria do Poder Executivo, que “Veta totalmente o Projeto de Lei Nº 80/2022 - Dispõe sobre a implantação de células de segurança nos caminhões de coletores de lixo no âmbito da Estância Turística de São Roque”;
3. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 41/2022-L**, de 18/03/2022, de autoria do Vereador Diego Gouveia da Costa, que “Dispõe sobre a obrigatoriedade de monitores no transporte escolar para estudantes diagnosticados com Transtorno do Espectro Autista (TEA) e quaisquer outras deficiências, que requeiram cuidados e assistência especializada, no âmbito da Estância Turística de São Roque”;
4. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 34/2023-E**, de 20/06/2023, de autoria do Poder Executivo, que “Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências”;
5. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Resolução Nº 26/2023-L**,

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.camarasoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasoroque@camarasoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



de 23/06/2023, de autoria da Mesa Diretora, que "Regulamenta o uso de veículos oficiais da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque" e **Emendas**;

6. Única discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 62/2023-L**, de 13/07/2023, de autoria do Vereador Rogério Jean da Silva, que "Dispõe sobre a divulgação de número de telefone do departamento de trânsito para denúncias sobre o descumprimento de reserva de vagas de trânsito destinadas às pessoas com deficiência biopsicofísica no âmbito da Estância Turística de São Roque.";
7. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 40/2023-E**, de 26/07/2023, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza o Poder Executivo, o Poder Legislativo e Autarquias Municipais a celebrar Convênio com o Banco do Brasil S/A, e dá outras providências";
8. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 41/2023-E**, de 27/07/2023, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional especial no valor de R\$ 1.290.180,00 (um milhão, duzentos e noventa mil, cento e oitenta reais)"; e
9. Segunda discussão e votação nominal do **Projeto de Lei Nº 42/2023-E**, de 27/07/2023, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a abertura de crédito adicional suplementar no valor de R\$ 812.900,00 (oitocentos e doze mil e novecentos reais)";

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

1. Vereador José Alexandre Pierroni Dias;
2. Vereador Julio Antonio Mariano;
3. Vereador Marcos Roberto Martins Arruda;
4. Vereador Newton Dias Bastos;
5. Vereador Paulo Rogério Noggerini Júnior;
6. Vereador Rafael Tanzi de Araújo; e
7. Vereador Rogério Jean da Silva.

V – Tribuna Livre (art. 290):

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, 14 de agosto de 2023.

RAFAEL TANZI DE ARAÚJO
Presidente

Registrado e publicado na Secretaria desta Câmara na data supracitada.

LUCIANO DO ESPÍRITO SANTO
Coordenador Legislativo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL TANZI DE ARAÚJO 313.368.578-38 em 14/08/2023 16:43:16
Para conferir o original, acesse <http://consulta.siscam.com.br/camarasoroque/documentos/autenticar> e informe o código Y4TY-CU7Z-UWT1-4NG6
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SAMARA VITÓRIA DO CARMO ROCHA 526.045.268-04 em 20/08/2023 11:08:57

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.camarasao Roque.sp.gov.br | E-mail: camarasao Roque@camarasao Roque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'



VOTAÇÃO NOMINAL

REQUERIMENTO DE DESTAQUE – Votação em destaque inciso III, do Art. 1º, do Projeto de Lei nº 34/2023-E, de 20/06/2023, que “Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências”.

AUTOR: Paulo Juventude

	<u>Vereadores</u>	<u>Votação</u>
01	TONINHO BARBA – Antonio José Alves Miranda	NÃO
02	DRA. CLÁUDIA PEDROSO – Cláudia Rita Duarte Pedroso	NÃO
03	CLÓVIS DA FARMÁCIA – Clovis Antonio Ocuma	SIM
04	DIEGO COSTA – Diego Gouveia da Costa	SIM
05	GUILHERME NUNES – Guilherme Araujo Nunes	NÃO
06	TOCO – Israel Francisco de Oliveira	SIM
07	ALEXANDRE VETERINÁRIO – José Alexandre Pierroni Dias	SIM
08	JULIO MARIANO – Julio Antonio Mariano	SIM
09	MARQUINHO ARRUDA – Marcos Roberto Martins Arruda	SIM
10	NILTINHO BASTOS – Newton Dias Bastos	SIM
11	PAULO JUVENTUDE – Paulo Rogério Noggerini Junior	SIM
12	RAFAEL TANZI – Rafael Tanzi de Araújo - (PRESIDENTE)	- X -
13	CABO JEAN – Rogério Jean da Silva	SIM
14	THIAGO NUNES – Thiago Vieira Nunes	NÃO
15	WILLIAM ALBUQUERQUE – William da Silva Albuquerque	NÃO
<u>Favoráveis</u>		09
<u>Contrários</u>		05

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'



VOTAÇÃO NOMINAL

DESTAQUE – Votação em destaque inciso III, do Art. 1º, do Projeto de Lei nº 34/2023-E, de 20/06/2023, que “Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências”.

AUTOR: Paulo Juventude

<u>Vereadores</u>		<u>Votação</u>
01	TONINHO BARBA – Antonio José Alves Miranda	SIM
02	DRA. CLÁUDIA PEDROSO – Cláudia Rita Duarte Pedroso	SIM
03	CLÓVIS DA FARMÁCIA – Clovis Antonio Ocuma	SIM
04	DIEGO COSTA – Diego Gouveia da Costa	SIM
05	GUILHERME NUNES – Guilherme Araujo Nunes	SIM
06	TOCO – Israel Francisco de Oliveira	SIM
07	ALEXANDRE VETERINÁRIO – José Alexandre Pierroni Dias	SIM
08	JULIO MARIANO – Julio Antonio Mariano	SIM
09	MARQUINHO ARRUDA – Marcos Roberto Martins Arruda	SIM
10	NILTINHO BASTOS – Newton Dias Bastos	NÃO
11	PAULO JUVENTUDE – Paulo Rogério Noggerini Junior	NÃO
12	RAFAEL TANZI – Rafael Tanzi de Araújo - (PRESIDENTE)	- X -
13	CABO JEAN – Rogério Jean da Silva	NÃO
14	THIAGO NUNES – Thiago Vieira Nunes	SIM
15	WILLIAM ALBUQUERQUE – William da Silva Albuquerque	SIM
<u>Favoráveis</u>		11
<u>Contrários</u>		03



Câmara Municipal de São Roque



Ficha de Votação - 18/08/2023 10:33:18

Projeto de Lei Nº 34/2023 - Executivo

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

Sessão: 25ª Sessão Ordinária de 2023

Data: 17/08/2023

Votação: Nominal

Fase: Discussão Única

Resultado: Aprovado

A favor: 13

Contra: 0

Branco: 0

Ausente: 0

Abstenção: 0

Observações: O Vereador Paulo Rogério Noggerini Júnior requereu destaque do Inciso III do Artigo 1º. O requerimento foi aprovado por 9 votos favoráveis a 5 contrários. O destaque foi aprovado por 11 votos favoráveis a 3 contrários.

Vereador	Partido	Voto
Antonio José Alves Miranda	PODE	A favor
Cláudia Rita Duarte Pedroso	PODE	A favor
Clovis Antonio Ocuma	PODE	A favor
Diego Gouveia da Costa	PSB	A favor
Guilherme Araujo Nunes	PL	A favor
Israel Francisco de Oliveira	PSDB	A favor
José Alexandre Pierroni Dias	PSDB	A favor
Julio Antonio Mariano	PSB	A favor
Marcos Roberto Martins Arruda	PSDB	A favor
Newton Dias Bastos	PP	A favor
Paulo Rogério Noggerini Júnior	REDE	A favor
Rafael Tanzi de Araújo	PP	Não vota
Rogério Jean da Silva	PSD	Não vota
Thiago Vieira Nunes	PL	A favor
William da Silva Albuquerque	DEM	A favor



PROJETO DE LEI Nº 34/2023-E, DE 20/06/2023
AUTÓGRAFO Nº 5.723/2023, DE 18/08/2023
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 – imóvel localizado na rua Francisco Boccato, Vila Colonial, Taboão – cadastro imobiliário nº 50121164. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.349. Avaliação R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais);

II – imóvel localizado na Rua Nelson Vernalha, Jardim Boa Vista, Guassú – cadastro imobiliário nº 50043276. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 32.063. Avaliação R\$ 1.189.233,97 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);

III – imóvel localizado na Rua Luiz da Câmara Cascudo, Residencial Vila da Mata, Santo Antônio. Cadastro Imobiliário nº 50121101. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.376. Avaliação R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais);

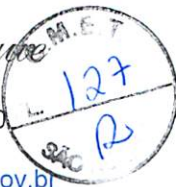
Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada mediante licitação cujas regras serão estabelecidas em Edital próprio nos termos da legislação vigente.

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

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'



§ 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 25ª Sessão Ordinária, de 17 de agosto de 2023.

RAFAEL TANZI DE ARAÚJO
Presidente

THIAGO VIEIRA NUNES
1º Vice-Presidente

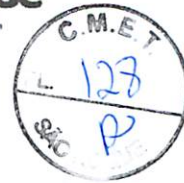
NEWTON DIAS BASTOS
2º Vice-Presidente

DIEGO GOUVEIA DA COSTA
1º Secretário

ANTONIO JOSÉ ALVES MIRANDA
2º Secretário

**Protocolo 22.078/2023**

Situação em 28/08/2023 11:40: Em tramitação interna | Código nº 958.116.923.710.540.229

**Coordenadoria Legislativa - Câmara Municipal**

legislativo@camarasaoroque.sp.gov.br

(via WEB)

Para

DJ - Departament...

DA-RECP - Recepção e Protocolo, DJ - Departamento Jurídico

Em 18/08/2023 às 12:04

Autógrafo

Número: 5.723

Ano: 2023

PROJETO DE LEI Nº 34/2023-E

Luciano Do Espírito Santo - CMSR

Luciano Do Espírito Santo - DTL

Carlos Alberto Oriani Duro

Assistente de Comissões da Câmara Municipal de São Roque

[AUTOGRAFO_TIMBRADO_PL_34_2023_L.pdf](#) (288,26 KB)

6 downloads

A revisar

Transparência — Quem já visualizou

Leticia Carvalho de Lima - Assistente de Comissões	CMSR » DTL	28/08/2023 às 10:52
Luciano Do Espírito Santo - Coordenador Legislativo	CMSR » DTL	25/08/2023 às 14:58
Adriana Higachi - Assistente de Comissões	CMSR » DTL	23/08/2023 às 15:32
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO - Prefeito	GP	22/08/2023 às 10:10
João Augusto Gardini Martins - Chefe de Divisão Judicial	GP	22/08/2023 às 10:07
Letícia de Souza Quirino Pereira - Auxiliar de escritório	DJ » DLE	21/08/2023 às 11:45
Marta Galoni da Silva Mota - Chefe de Divisão	DJ » DLE	21/08/2023 às 09:42
Marta Galoni da Silva Mota - Chefe de Divisão	DJ	18/08/2023 às 15:56
Luciano Do Espírito Santo - Coordenador Legislativo	CMSR	18/08/2023 às 14:11
Letícia de Souza Quirino Pereira - Auxiliar de escritório	DJ	18/08/2023 às 13:11
Carlos Alberto Oriani Duro - Assistente de Comissões	CMSR » DTL	18/08/2023 às 12:04

Encaminho o presente autógrafo em formato .docx conforme solicitado

Despacho 1-
22.078/2023
18/08/2023 às 16:32

Respondido

[AUTOGRAFO_TIMBRADO_34_2023.doc](#) (263,00 KB)
A revisar

1 download



CMSR » DTL
Carlos Alberto Oriani
Duro - Assistente de
Comissões



DJ

Despacho 2-
22.078/2023
21/08/2023 às 08:47

Encaminhado



DJ
Marta Galoni da
Silva Mota - Chefe
de Divisão



DJ » DLE

Despacho 3-
22.078/2023
22/08/2023 às 09:54

Encaminhado

Ao Gabinete do Prefeito
Considerando tratar-se de propositura do Poder Executivo aprovada sem
emendas, encaminho a respectiva lei para assinatura do Prefeito.
Atenciosamente.



DJ » DLE
Marta Galoni da
Silva Mota - Chefe
de Divisão

—
Este documento foi assinado digitalmente.



GP

[Lei_5683.pdf](#) (213,66 KB)
A revisar

1 download

22/08/2023 às 09:54

DJ » DLE • Marta Galoni da Silva Mota solicitou a assinatura de MARCOS AUGUSTO
ISSA HENRIQUES DE ARAUJO em Despacho 3- 22.078/2023

assinado

22/08/2023 às 10:10

GP - MARCOS A. assinou digitalmente [Assinatura 1Doc] com o certificado MARCOS
AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO CPF 144.XXX.XXX-59 conforme MP nº
2.200/2001

Verificar Co-assinar

Despacho 4-
22.078/2023

22/08/2023 às 10:10

Encaminhado

**GP**

MARCOS

AUGUSTO ISSA

HENRIQUES DE

ARAUJO - *Prefeito*DJ » **DLE****Despacho 5-****22.078/2023**

23/08/2023 às 09:51

Respondido

DJ » **DLE**

Marta Galoni da

Silva Mota - *Chefe*

de Divisão



Coordenadoria

Legislativa -

Câmara Municipal

Prezados,

Comunico a sanção do Projeto de Lei 34/2023 - L, autógrafo 5723.

Segue Lei anexa.

Atenciosamente,

...

[Lei_5683.pdf](#) (247,74 KB)

1 download

A revisar

Situação atual: Em tramitação interna

Identificado como:

Leticia - Coordenadoria Legislativa - Câmara Municipal

[Voltar ao acesso interno »](#)



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 5.683

De 22 de agosto de 2023

PROJETO DE LEI Nº 34/2023 - E

De 20 de junho de 2023

AUTÓGRAFO Nº 5.723 de 18/08/2023

(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 Municipal da Estância Turística de São Roque,

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 Francisco Boccato, Vila Colonial, Taboão – cadastro imobiliário nº 50121164. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.349. Avaliação R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais);

II – imóvel localizado na Rua Nelson Vernalha, Jardim Boa Vista, Guassú – cadastro imobiliário nº 50043276. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 32.063. Avaliação R\$ 1.189.233,97 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);

III – imóvel localizado na Rua Luiz da Câmara Cascudo, Residencial Vila da Mata, Santo Antônio. Cadastro Imobiliário nº 50121101. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.376. Avaliação R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais);

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.



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 5.683/2023

§ 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, 22/08/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Publicada em 22 de agosto de 2023, no Átrio do Paço Municipal
Aprovado na 25ª Sessão Ordinária de 17/08/2023



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 76CA-37B7-F0AC-76E1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



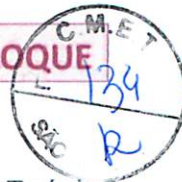
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO (CPF 144.XXX.XXX-59) em 22/08/2023 10:10:19
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/76CA-37B7-F0AC-76E1>



PODER EXECUTIVO

LEIS

LEIS

LEI 5.682

De 22 de agosto de 2023

PROJETO DE LEI Nº 40/2023 - E

De 26 de julho de 2023

AUTÓGRAFO Nº 5.725 de 18/08/2023

(De autoria do Poder Executivo)

Autoriza o Poder Executivo, o Poder Legislativo e Autarquias Municipais a celebrar Convênio com o Banco Do Brasil S/A, e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo, o Poder Legislativo e as Autarquias Municipais, autorizados a celebrar Convênio com o Banco do Brasil S/A, para disponibilizar aos servidores / funcionários / aposentados e pensionistas, empréstimos ou financiamentos de bens de consumo, CDC - Crédito Direto ao Consumidor, mediante consignação em folha de pagamento.

Art. 2º A supervisão do desenvolvimento e da perfeita execução do Convênio será de competência da Diretoria de Administração.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução da presente correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 22/08/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Publicada em 22 de agosto de 2023, no Átrio do Paço Municipal

Aprovado na 25ª Sessão Ordinária de 17/08/2023

LEI 5.683

De 22 de agosto de 2023

PROJETO DE LEI Nº 34/2023 - E

De 20 de junho de 2023

AUTÓGRAFO Nº 5.723 de 18/08/2023

(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 Municipal da Estância Turística de São Roque,

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 Francisco Boccato, Vila Colonial, Taboão – cadastro imobiliário nº 50121164. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.349. Avaliação R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais);

II – imóvel localizado na Rua Nelson Vernalha, Jardim Boa Vista, Guassú – cadastro imobiliário nº 50043276. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 32.063. Avaliação R\$ 1.189.233,97 (um milhão, cento e oitenta e nove mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);

III – imóvel localizado na Rua Luiz da Câmara Cascudo, Residencial Vila da Mata, Santo Antônio. Cadastro Imobiliário nº 50121101. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula 45.376. Avaliação R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais);

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, 22/08/2023

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Publicada em 22 de agosto de 2023, no Átrio do Paço Municipal

Aprovado na 25ª Sessão Ordinária de 17/08/2023