

CERTIDA O

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

matrícula 41.849

ficha 01

Em 18 de agosto de 2017

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

Cadastro Municipal n.º 50057183.-

O ESCRIVENTE,

HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

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

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

O ESCRIVENTE,

HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA

50057183

matrícula	29944	ficha	1
-----------	-------	-------	---

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

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

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 7.665 - livro 3-S

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

C OFICIAL,

- Ari José Alves -

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

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

O Escrevente Autorizado,

- Christino Garcia Sobrinho -

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

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

(continua no verso)

MAILASQUI

matrícula 23257

ficha 1



IMÓVEL: GLEBA 1, com a área de 4.299,48 metros quadrados, situada no bairro do Marmeleiro, deste município e com arda, que assim se descreve: tem início no marco 1, localizado no lado ímpar da Rua Horácio Manley Lane e distante 39,50 metros do eixo (M-0) do cruzamento das Ruas João de Candinha e Horácio Manley Lane; do marco 1, segue rumo 55º 58' 44" SE e distância de 41,08 metros até o marco 2; daí deflete a esquerda e segue rumo 36º 06' 24" SE e distância de 52,10 metros, até o marco 3; daí deflete a direita e segue rumo 52º 22' 17" SW e distância de 48,33 metros até o marco 4; daí deflete a esquerda rumo 43º 28' 58" SW e distância de 40,86 metros até o marco 5, confrontando do marco 1 ao marco 5 com a Fepasa; daí dobra a direita rumo 00º 02' 37" NW e distância de 124,07 metros, confrontando com o alinhamento da Rua Horácio Manley Lane, até o marco 1, onde teve início a descrição.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.3/23.250

O Escrevente Autorizado, *Christino Garcia Sobrinho* - Christino Garcia Sobrinho -

Av.1/23.257 - Em 18 de setembro de 1992. A Presente matrícula foi aberta a requerimento da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, de 18 de setembro de 1992, em razão do imóvel originário, ter sido seccionado com abertura da Rua Horácio Manley Lane (prolongamento).

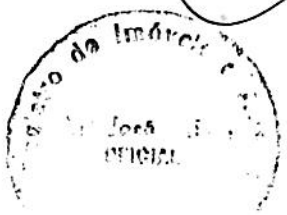
O Escrevente Autorizado, *Christino Garcia Sobrinho* - Christino Garcia Sobrinho -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS CERTIDÃO CERTIFICO E DECLARO QUE A PRESENTE CÓPIA É VERDADEIRA E ANTÉRTICA DA FIGURA ACIMA DESCRITA, CONFORME OS TERMOS DO ART. 171 DO REGIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO. 26 JUN 1992

SELOS PAGOS P/ VERBA

cadastro nº 19734

(continua no verso)



CARTA REPRODUTIDA CUSTAS REPRODUZIDAS: 0,52

OK lista 2005

21.428

GERAL

São Roque

matrícula  
21.428ficha  
-1-

São Roque, 27 de outubro de 1989.



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

Contribuinte: 01-6230.-

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

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

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

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

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

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

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

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

(continua no verso)

OK liste 2005

EMEI GUACÚ

OK. lançado no mapa geral

10132470

# CERTIDÃO

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



CERTIFICA À PEDIDO VERBAL DE PESSOA INTERESSADA QUE REVENDO OS ARQUIVOS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO LHE DELEGADO, VERIFICOU CONSTAR A MATRÍCULA DO SEGUINTE TEOR:

*Lote nº 17  
Quadra 13  
288,00 m².*

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos  
São Roque

matrícula	ficha
16313	-1-

São Roque, 19 de setembro de 1984.

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

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

**REGISTRO ANTERIOR**:- Matrícula número 13.195.-

O Escrevente habilitado,

  
- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

  
- Geraldo Euripedes de Menezes -

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

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

O Escrevente habilitado,

  
- Joel Araújo da Silva - (continua no verso)

matrícula  
**16313**

ficha  
**-1-**  
verso

O Oficial,

*Geraldo Euripedes de Menezes*  
- Geraldo Euripedes de Menezes -

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Circunscrição Imobiliária de São Roque - SP

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada, a qual foi extraída conforme Art. 19, § 1.º, da Lei 6.045 de 31 de dezembro de 1973.

São Roque, \_\_\_\_\_

**23 NOV 1999**

*ari José Alves*



ISENTO DE ENCLUMENTOS



LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos  
São-Roque

matrícula <b>16296</b>	ficha <b>1</b>
---------------------------	-------------------

São Roque, 12 de setembro de 1984.

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

**PROPRIETÁRIA**:- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE.-

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

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Eurípedes de Menezes -

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

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

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

(continue no verso)

matricula

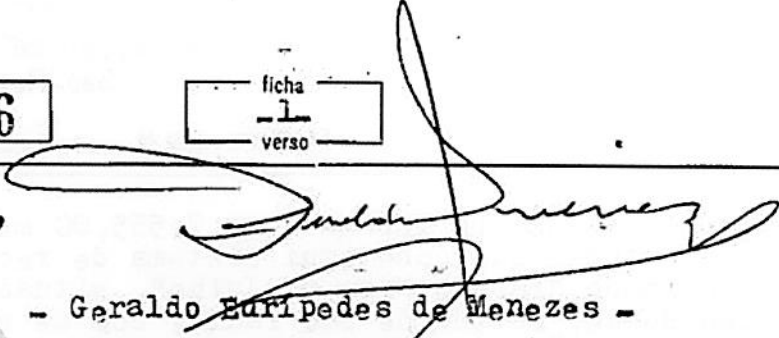
16296

ficha

1

verso

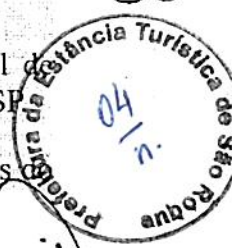
O Oficial,

  
- Geraldo Euripedes de Menezes -



CERTIDÃO

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



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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP  
ATA DE REGISTRO Nº 12510  
Nº 12510 - 1  
VALOR VENCIDO R\$ 250.000,00  
LEI Nº 12.309/63

04/n

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos  
São Roque

matrícula 12510

ficha 1

São Roque, 23 de abril de 1982

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

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

REGISTRO ANTERIOR: R.1/10921

Obs.: Imóvel cadastrado individualizadamente na Prefeitura Municipal local, sob nº 01.003.194. Valor venal: R\$ 2380.115,00.-

O Escrevente Habilitado,

Christiano Garcia Sobrinho

O OFICIAL,

Geraldo Eurípedes de Menezes

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

Pela escritura lavrada no Cartório do distrito de São João Novo, em 28 de março de 1982, no livro nº 17 e fls. 242, MARIA INÊS DA SILVA, acima qualificada, transmitiu, por venda, pelo preço de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), a UBIRAJARA GONÇALVES, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, posteriormente à lei nº 6.515/77 com Rita de Cassia Coelho Gonçalves, técnica em telecomunicações, portador da Céd. de Ident. R.G. nº 3.382.230-SP, inscrito no CPF sob nº 605.677.28-53, residente em São Paulo, à Rua Martinho Claro, nº 136, o imóvel constante da presente matrícula.

O Escrevente Habilitado,

Christiano Garcia Sobrinho

O OFICIAL,

Geraldo Eurípedes de Menezes

(continua no verso)

matrícula  
12.510

ficha  
-1-  
verso

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

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

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Euripedes de Ferezes -

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

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

O Escrevente habilitado, - Joel Araújo da Silva -

(continua na ficha nº 2).-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO ROQUE - SP  
NÚMERO DE MATRÍCULA: 12.510  
NÚMERO DE FICHA: -2-

LIVRO N.º 2

REGISTRO  
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis Anexos  
São Roque

matrícula  
12.510

ficha  
-2-

São Roque, 28 de abril de 1982

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

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

**CERTIDÃO**

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 par. 1º da Lei n.º 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.

São Roque, 27 MAR 2007

COTA REGISTRO  
CUSTAS, EMOLUMENTOS  
E CONTRIBUIÇÕES

OFICIAL:	R\$	16,99
ESTADO:	R\$	
CARTEIRA:	R\$	7
SINOREG:	R\$	
TRIB. JUST:	R\$	
TOTAL:	R\$	16,99

(continua no verso)

CERTIDÃO

32

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, delcs verificou constar a matrícula do seguinte teor:



LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos - São Roque

matrícula 7308

ficha 1

São Roque, 3 de maio de 1979

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

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

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

O ESCRIVENTE HABILITADO, Milton Rabelo  
O OFICIAL MAIOR, (Jaír Fernandes)

R. 1/7308 - em 3 de maio de 1979.  
Pela escritura de 3 de outubro de 1976, lavrada no 2º Cartório de Notas local, no livro 255, fls. 114, José Rodrigues da Cruz e sua mulher Antonia Pinto da Cruz, ad na qualificados, transmitiram, por desapropriação amigável, no valor de Cr\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, inscrita no CGC sob nº 70 946 009, o imóvel constante da presente matrícula.

O ESCRIVENTE HABILITADO, Milton Rabelo  
O OFICIAL MAIOR, (Jaír Fernandes)

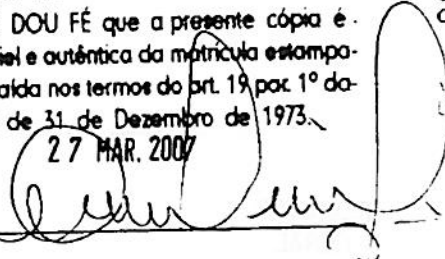
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
C E R T I D ã O  
O presente documento foi autenticado nos termos do art. 19, par. 1º e 2º de 31 de Dezembro de 1973

60055470

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

**CERTIDÃO**

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

ARI JOSÉ ALVES - OFICIAL  
NÉLIA APARECIDA LEMOS MINORZI  
ENCARREGADA DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
LENGUA TUPACATI QUÍMICA DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Produtoras / Escreventes

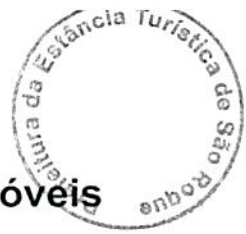
COTA RECIBO  
CUSTAS, EMOLUMENTOS  
E CONTRIBUIÇÕES

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



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 16 de maio de 2022.

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

Ofício AVM nº 172/22 (mcd)

Ref.: PTAM 222/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM 222/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022

Foto 01 - vista da Rua Euclides da Cunha.



## ENDEREÇO

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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	19
15. CONCLUSÃO .....	20
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	22
17. ABREVIATURAS .....	23
18. CURRÍCULO(S) .....	24
19. ANEXO(S) .....	27





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022
- 1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 2. DA COMPETÊNCIA

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

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª

Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

7  
3

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

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

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

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

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

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

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

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

7

4

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

6.2 - Com área de 307.563 km<sup>2</sup>, é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

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

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

5



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - vista da rua Vicente da Costa



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



7  
7

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



Foto 04 - Vista interna



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

7  
8

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a large number 7 with a smaller number 8 below it, and a circular scribble to the right.

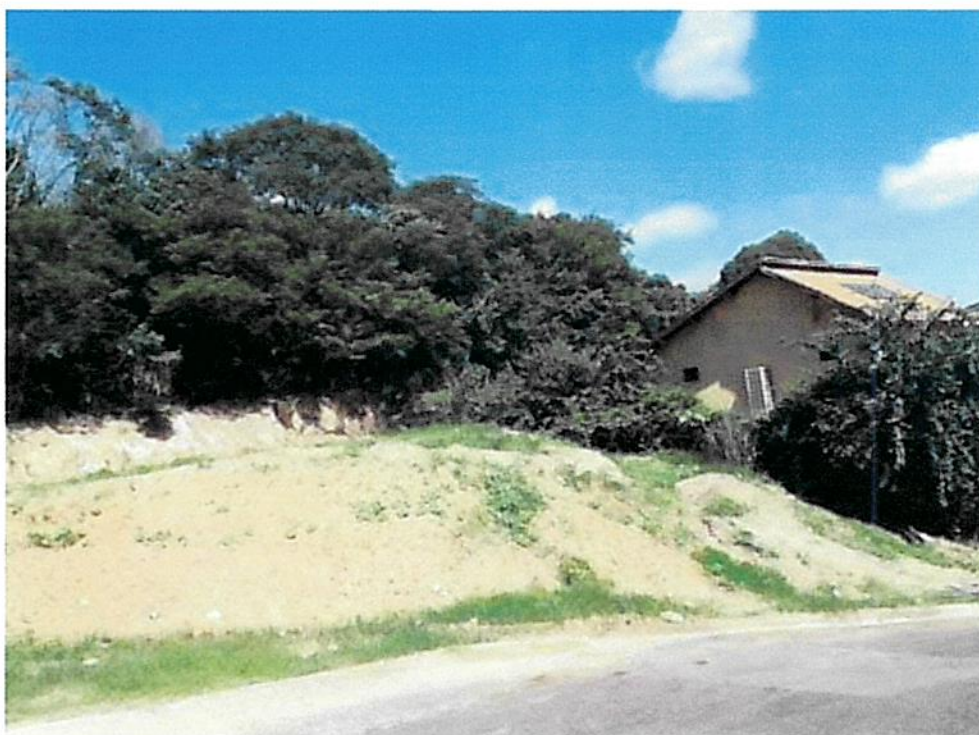
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 05 - Vista dos Fundos com o Jardim das Flores



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "D. S. S.".

9/7  
Q

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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



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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Rafael".

7  
10

A handwritten mark or signature in blue ink, possibly a stylized "Q" or a similar symbol.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

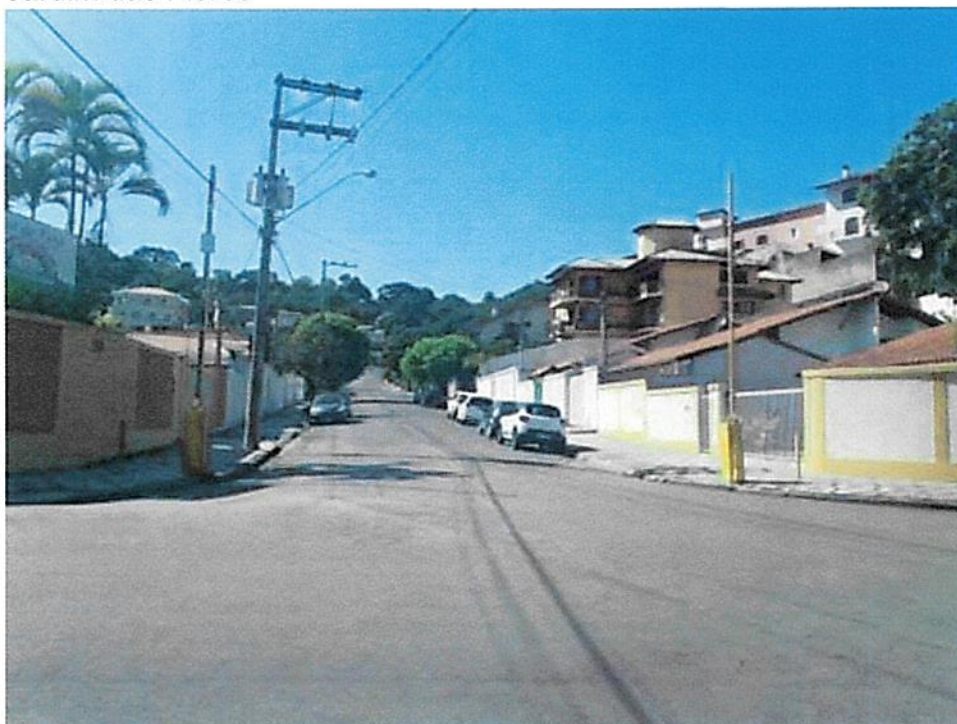
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



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



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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. S. S.".

11 7  
0

# 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

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m<sup>2</sup> com construção em formato retangular, declive leve. Murado. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 750 metros.

Uso: Misto

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



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

7  
12

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



**R<sub>2</sub> – Valor R\$ 5.000.000,00** – Terreno de 5.100 m<sup>2</sup> com construção em formato retangular, declive acentuado, murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 metros.

Uso: Misto

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



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

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

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**R<sub>3</sub> – Valor R\$ 3.500.000,00** – Terreno de 1.500 m<sup>2</sup> em formato irregular, aclave. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 600 metros.

Uso: Misto

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



**FONTE DE PESQUISA:** Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes  
(contato: [alexandreriibeirolopes@creci.org.br](mailto:alexandreriibeirolopes@creci.org.br))

**Valor Comercial fornecido pelo proprietário do imóvel.**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R<sub>4</sub> – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno 2.000 m<sup>2</sup> com construção. Em rua asfalta, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 650 m.

Uso: Misto

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



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

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

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R<sub>5</sub> – Valor R\$ 1.400.000,00 – Terreno e construção de 400 m<sup>2</sup> em formato irregular, declive leve, na rua asfaltada com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 350 metros.

Uso: Misto

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



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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## Localização - Fontes de referências



17

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

18



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 1.400.000,00	400,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 2.500.000,00	2.000,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 14.900.000,00	1920

VM = R\$ 1.552,08

## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

19

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Euclides da Cunha, 183 – Parque IX de Julho - São Roque – SP.

## 15. CONCLUSÃO

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

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

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

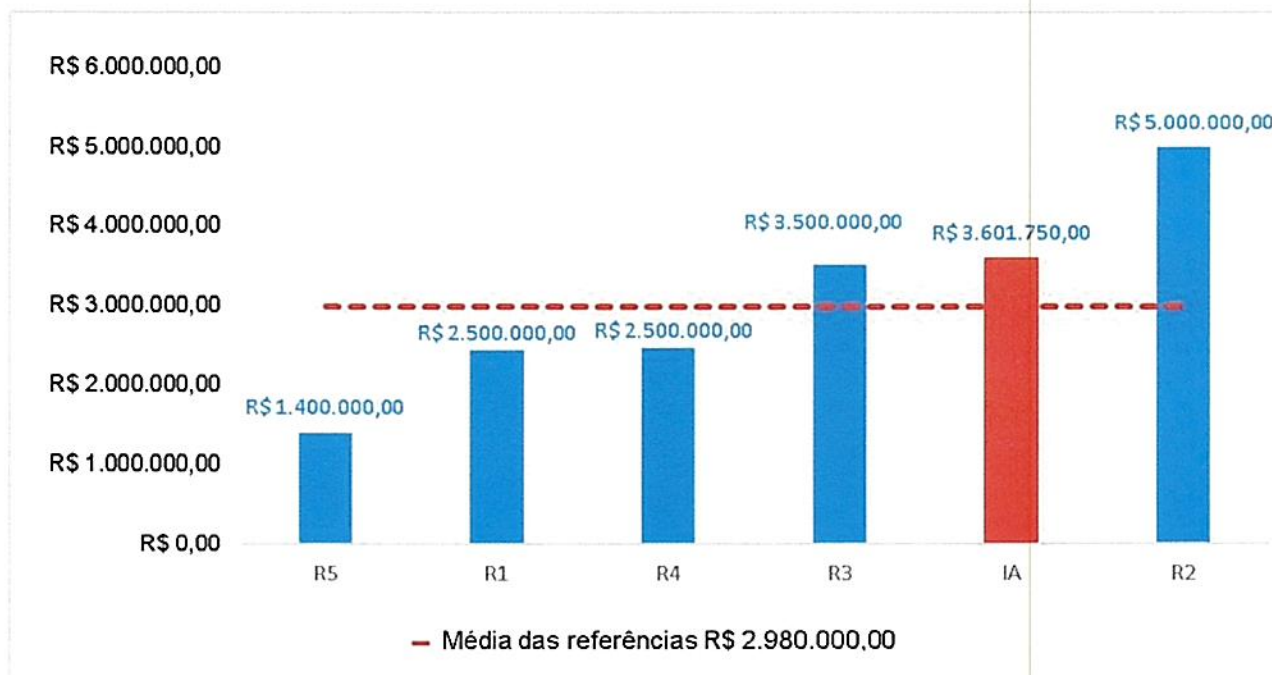
20

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR


Sorocaba, 4 de abril de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617

  
\_\_\_\_\_  
Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic  
Creci-SP nº 073816-F – CNAI n nº 31735



  
\_\_\_\_\_  
Membro: Paulo César dos Santos  
Creci nº 171440-F – CNAI nº 30972

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m<sup>2</sup>)

ATC - Área total construída (m<sup>2</sup>) AÚ – Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP – Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis IA – imóvel avaliando m<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**

Prefeito

Prefeitura Municipal de São Roque

Rua São Paulo, 966 - Taboão

18135-125 – São Roque / SP

Ofício AVM nº 056/22 (mcd)

Ref.: PTAM 187/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 187/21

MÊS DE REFERÊNCIA - DEZEMBRO 2021



Foto 01 - Fachada vista da rua Vicente da Costa



## ENDEREÇO

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

*[Handwritten signature]*  
1

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	17
15. CONCLUSÃO.....	18
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	20
17. ABREVIATURAS .....	21
18. CURRÍCULO(S).....	22
19. ANEXO(S).....	26



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque  
- CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 13 de dezembro de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 02 de dezembro de 2021
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor do bem
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 2. DA COMPETÊNCIA

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

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

# 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](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 23.944 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

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

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

4.3 - Em formato retangular regular, medindo 10m de frente X 50m de lado, com área total de 500m<sup>2</sup>.

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

81  
4

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CUNVIZINHAS

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

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8  
5

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.00.000.0000.065.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (500,00 m<sup>2</sup>) R\$ 80.946,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 80.946,00

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada vista da rua Vicente da Costa



Foto 03 - Vista interna em declive 1



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 04 - Vista interna em declive 2



Foto 05 - Vista interna em aclive



Handwritten signature and the number 8.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Vista interna lado esquerdo



Foto 07 - Acesso a residência lado esquerdo



Handwritten signatures and initials, including a large '72' and the number '9'.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

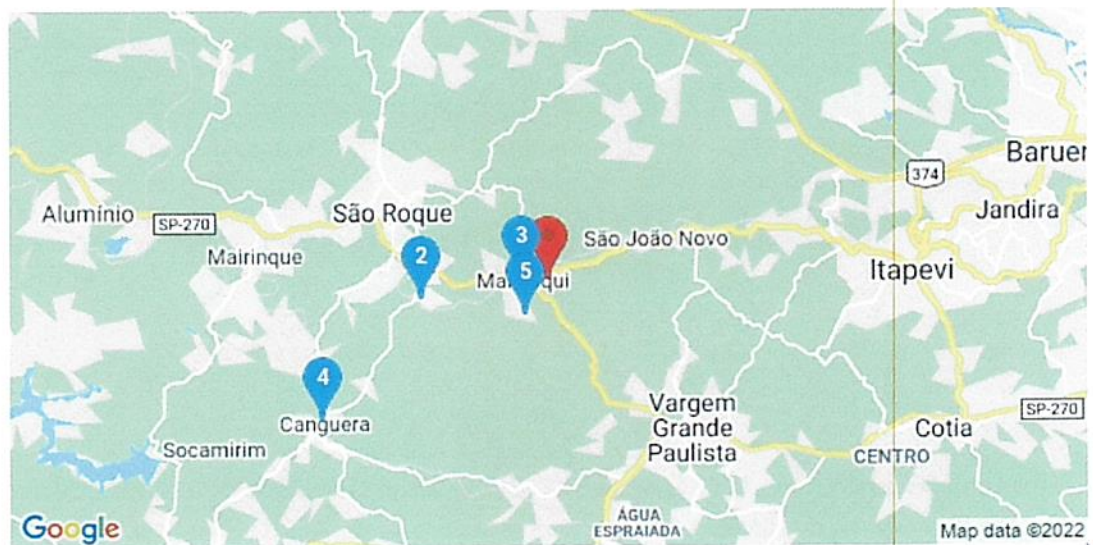
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2021



## 10. FONTES DE PESQUISA

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

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno de 500 m<sup>2</sup> em formato retangular, em declive para os fundos. Com muro pelo lado frontal e esquerdo. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliando aproximadamente 300 m. Com garagem construída sem acabamento. com 500.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 200,00 (duzentos reais)



Handwritten signatures and the number 10.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

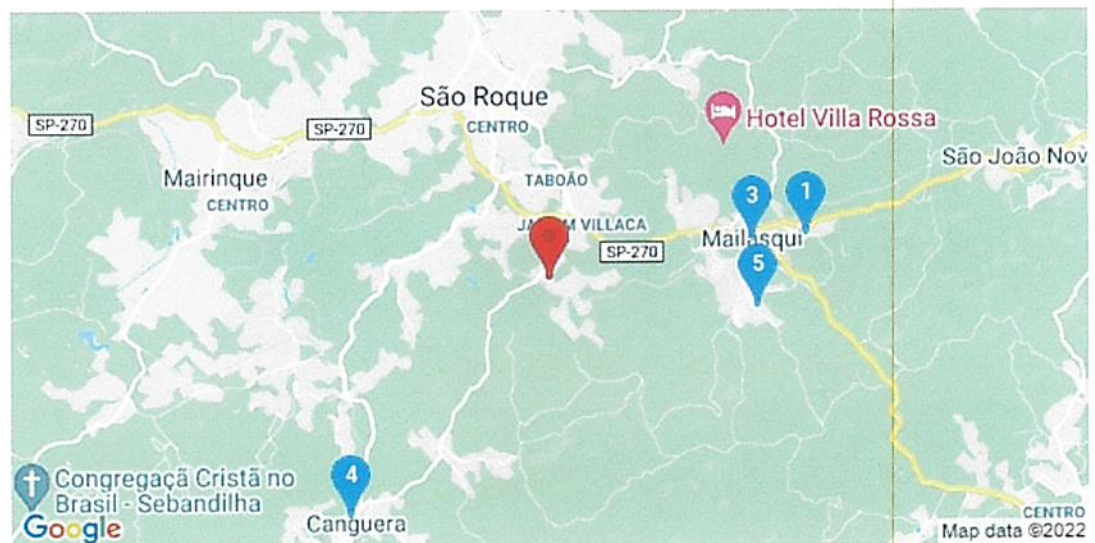
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



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

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno com 420 m<sup>2</sup> com pequeno declive para os fundos.

Com construção pelo lado direito. Em rua asfaltada com água, energia e internet. Distância aproximada do imóvel avaliando de 4 km. com 420.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 238,10 (duzentos e trinta e oito reais e dez centavos)



*[Handwritten signature]*  
11

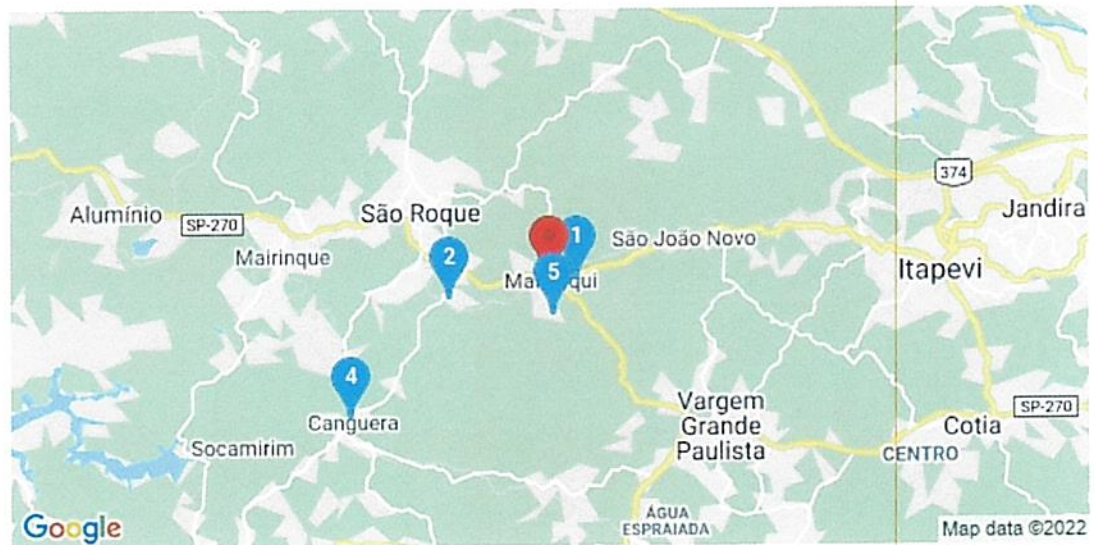
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 159.000,00 – Terreno com. 440 m<sup>2</sup>. Em rua de terra, com água, energia, internet, rede de iluminação pública e telefonia. Em declive para os fundos. Distante do imóvel avaliando 2 km. com 440.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 361,36 (trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos)



*[Handwritten signature]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

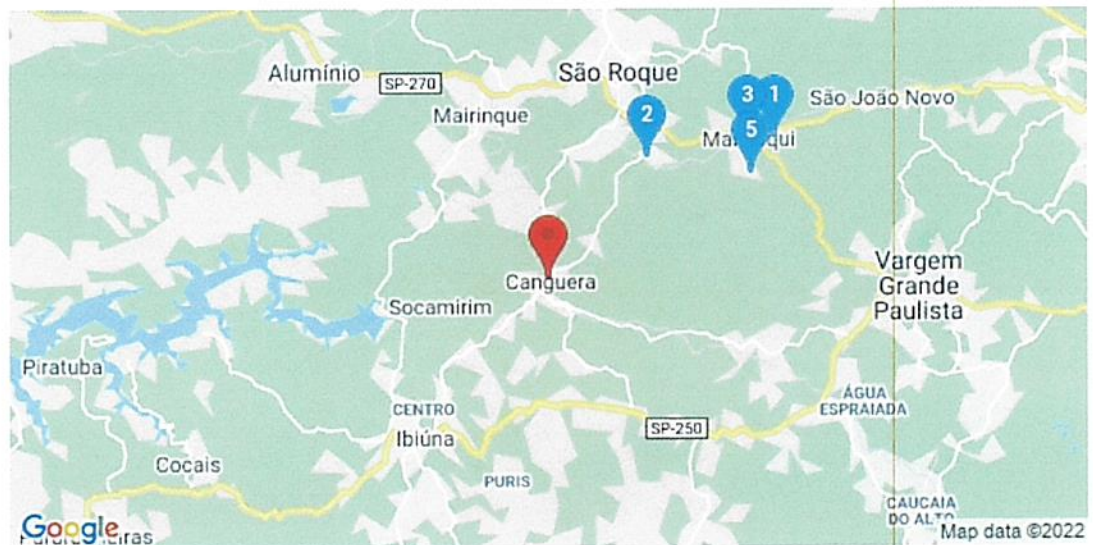
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 004/2011



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

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



*[Handwritten signature]*  
13

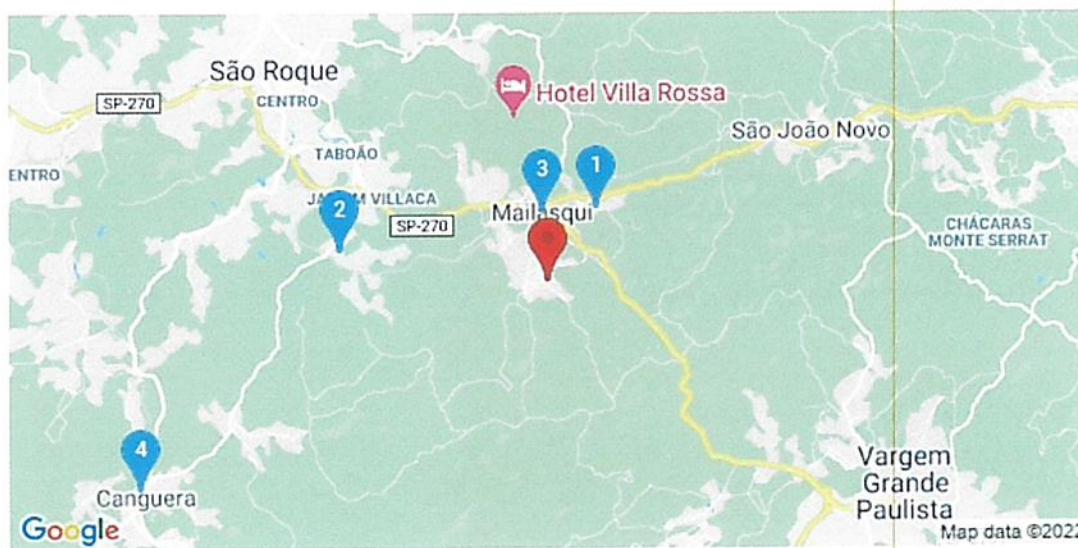
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** Imobiliária A. J. Rodrigues Creci 106207-j ([www.ajrodriguesnegociosimobiliarios.com/dados\\_imovel.asp?idimovel=535](http://www.ajrodriguesnegociosimobiliarios.com/dados_imovel.asp?idimovel=535))

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 130.000,00 – Terreno com 380 m<sup>2</sup> em declive para os fundos. Em rua asfaltada, com água, energia e internet. Com muro e portão frontal e parede lateral esquerda. com 380.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 342,11 (trezentos e quarenta e dois reais e onze centavos)



*[Handwritten signature]*  
14

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

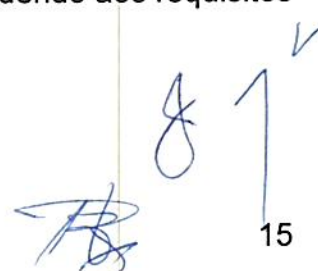
11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

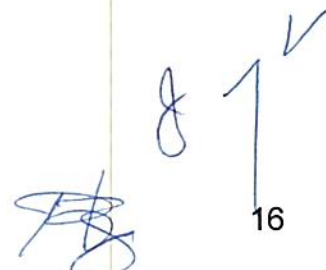
Ato Normativo nº 001/2011



## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 100.000,00	500,00
2	R\$ 100.000,00	420,00
3	R\$ 159.000,00	440,00
4	R\$ 180.000,00	870,00
5	R\$ 130.000,00	380,00
MÉDIA	R\$ 133.800,00	522,00

VM = R\$ 256,32



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Vicente da Costa - ao lado do nº 121, Município de São Roque – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2014

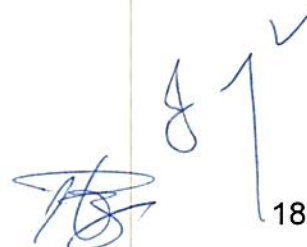


## 15. CONCLUSÃO

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

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

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





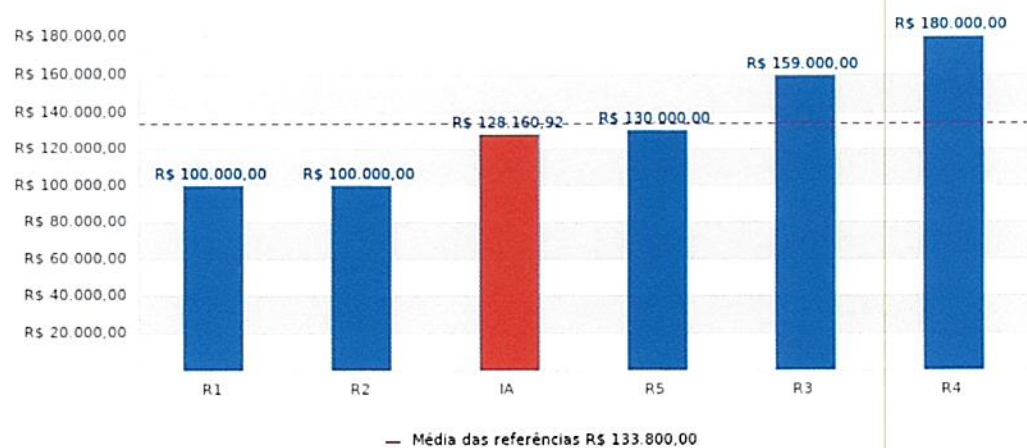
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Vargem Grande Paulista, 13 de dezembro de 2021

Percival B. Braz

Coordenador: Percival Bueno Braz

Creci nº 110578

Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci nº 073816

Iciléia Correia da Silva Fernandes

Membro: Iciléia Correia da Silva Fernandes

Creci nº 156209



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m<sup>2</sup>)

ATC - Área total construída (m<sup>2</sup>)

AÚ - Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP - Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI - Cartório de Registro de Imóveis

IA - imóvel avaliando

m<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG - Média geral

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM - Valor da média

V.V.L - Valor de venda/Locação



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 17 de março de 2022.

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

Ofício AVM nº 086/22 (mcd)

Ref.: PTAM 188/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PTAM 188/21**

**MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021**



Foto 01 - vista da frente



## ENDEREÇO

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	19
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	20
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	21
15. CONCLUSÃO .....	22
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR .....	24
17. ABREVIATURAS .....	25
18. CURRÍCULO(S) .....	26
19. ANEXO(S) .....	32

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 1. SOLICITAÇÃO

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

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 064.170-F, 200.819-F, 085.681-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 18.337, 31.133, 32.542 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2014



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](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Foi realizada, no dia 23/11/2021, no período da tarde, a vistoria In Loco do imóvel pelos subscritores, os quais assinam este Parecer. Conforme consta na matrícula nº 16.313, o imóvel avaliando tem área real total de 288,00 m<sup>2</sup>, medindo 36,00 metros de frente, com (01) uma testada; topografia em aclave, de formato triangular, com orientação cardeal norte, sem construção, seco, de uso no entorno predominantemente residencial e sem fechamento de muro ou cerca.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



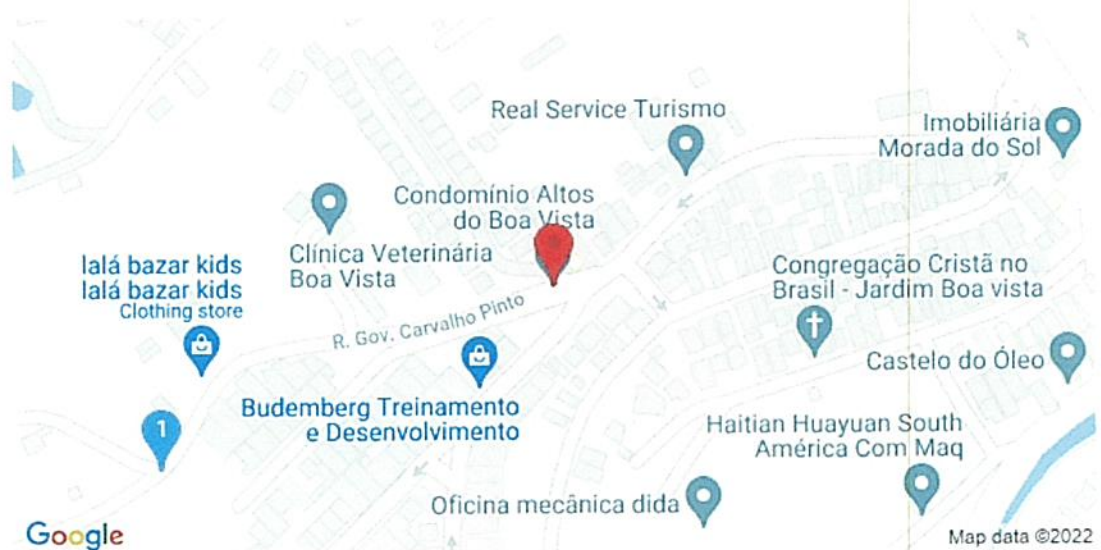
## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.00.000.0000.162.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (288,00 m<sup>2</sup>) R\$ 58.281,98
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 58.291,98

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - vista 3



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 03 - vista 4



Foto 04 - Vista Fachada



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

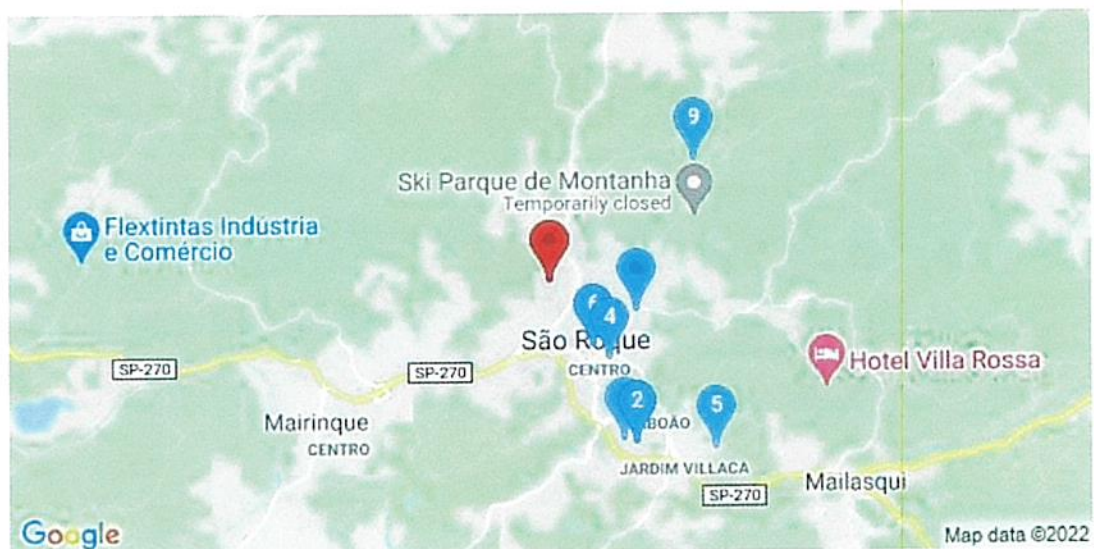
Ato Normativo nº 001/2011



## 10. FONTES DE PESQUISA

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

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 270.000,00 – Ótimo terreno à venda em São Roque.  
Ótimo terreno com 270 m<sup>2</sup> de área total, com frente para duas ruas, com 10 metros em cada frente. Todo murado, em acrive. Boa localização. com 270.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) com 270.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



*[Handwritten signature]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (14) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairros-sao-roque-285m2-venda-RS250000-id-2541736391/)

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 250.000,00 – Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m<sup>2</sup>  
Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m<sup>2</sup> Pronto para Construir com 12 m<sup>2</sup> de frente.

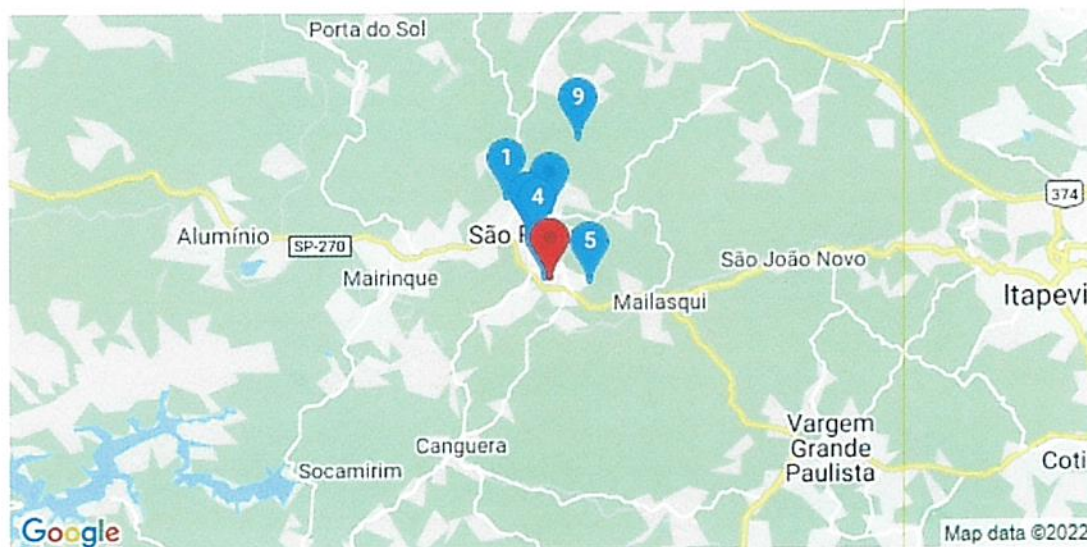
A topografia facilita a construção de casa térrea com a possibilidade de acesso do veículo até a porta da residência  
Bosque com 7.000 m de área verde. Portaria recém construída com controle de acesso 24 horas.

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

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

**ACESSE OUTRAS INFORMAÇÕES NO NOSSO SITE**

[www.lcfgestorimob.com.br](http://www.lcfgestorimob.com.br) com 285.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 833,33 (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) com 285.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

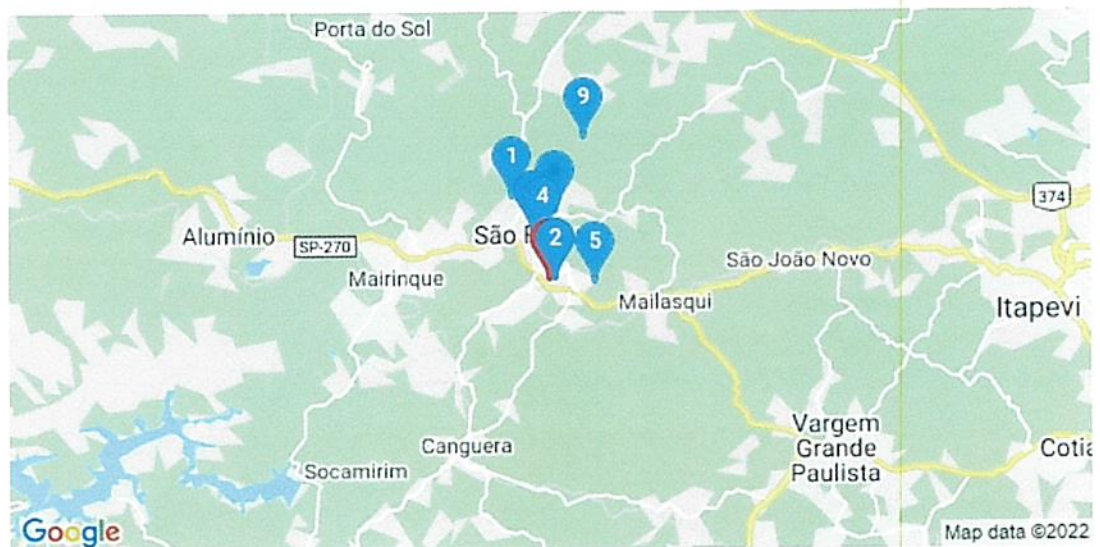
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



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

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 280.000,00 – Lote/Terreno para venda com 300 metros quadrados em Vila Santa Rosália - São Roque - SP

O lote/terreno está localizado no bairro Vila Santa Rosália possui 300 metros quadrados, ótima localização, próximo ao centro da cidade. com 300.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 886,67 (oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta e sete centavos) com 300.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 933,33 (novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

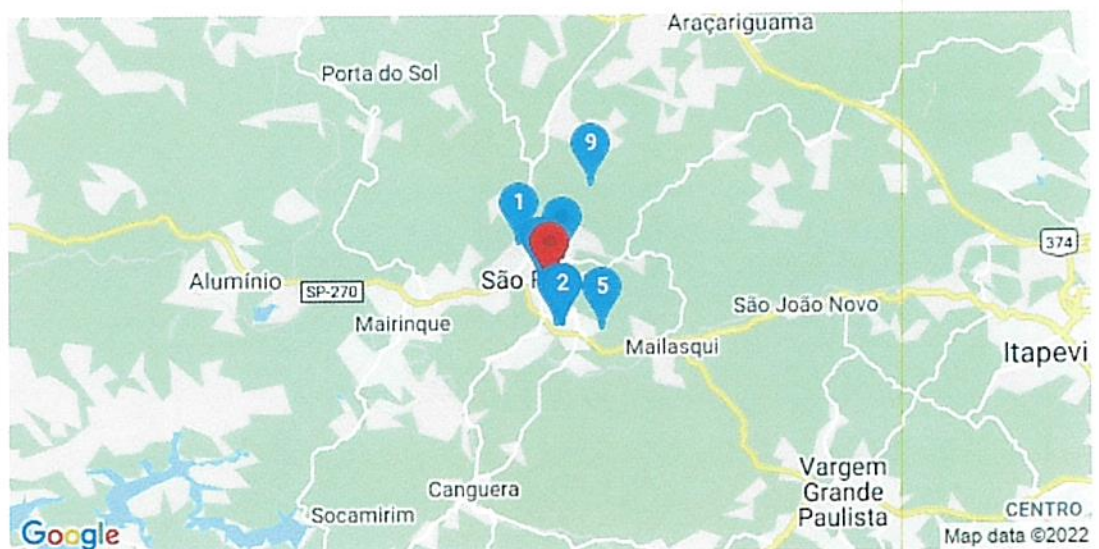
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



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

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 200.000,00 – Lote/Terreno para venda tem 250 metros quadrados em Centro - São Roque - SP

O lote/terreno no bairro Centro possui 250 metros quadrados com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais) com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 800,00 (oitocentos reais)





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



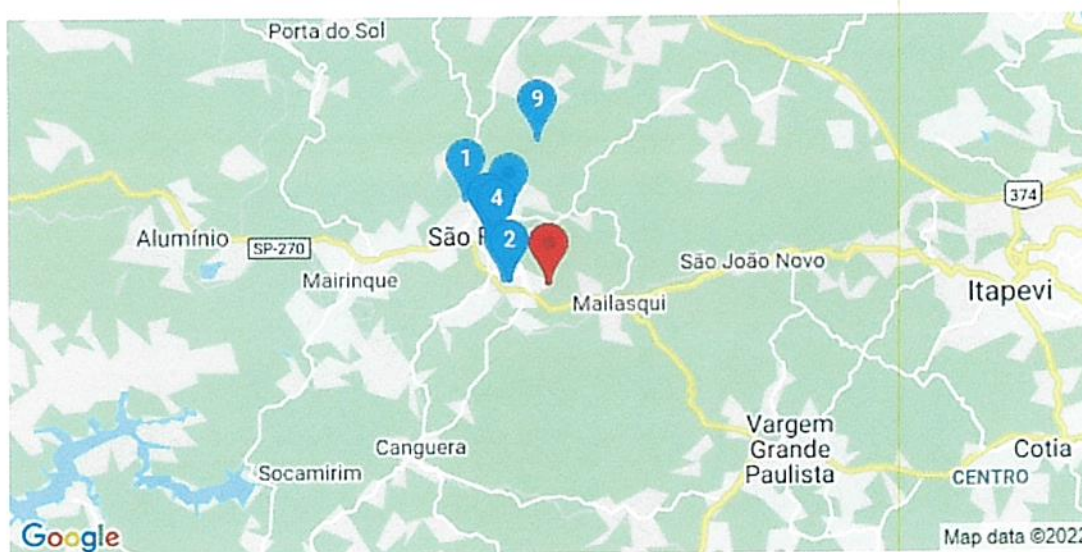
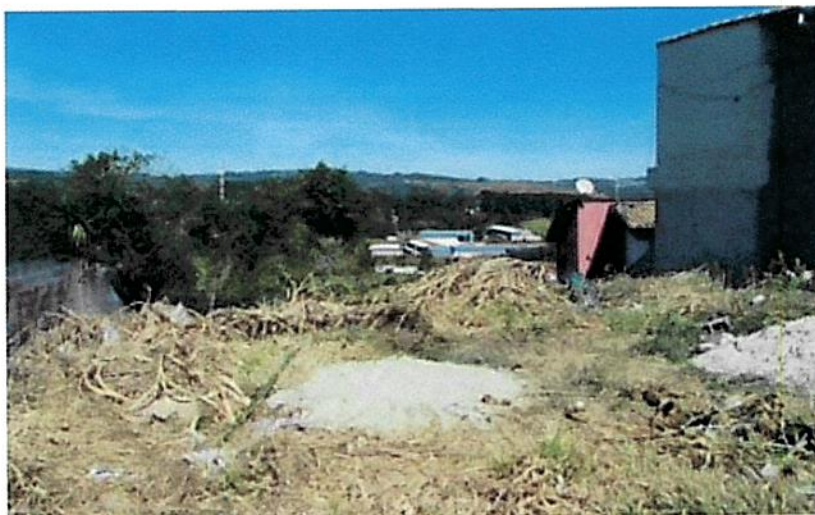
**FONTE DE PESQUISA:** Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-mosteiro-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS198000-id-2450829274/)

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 198.000,00 – Terreno Urbano 250 metros – Jardim Mosteiro - São Roque

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

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

Imóvel com escritura e matriculado no Registro de Imóveis de São Roque com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 752,40 (setecentos e cinquenta e dois reais e quarenta centavos) com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 792,00 (setecentos e noventa e dois reais)



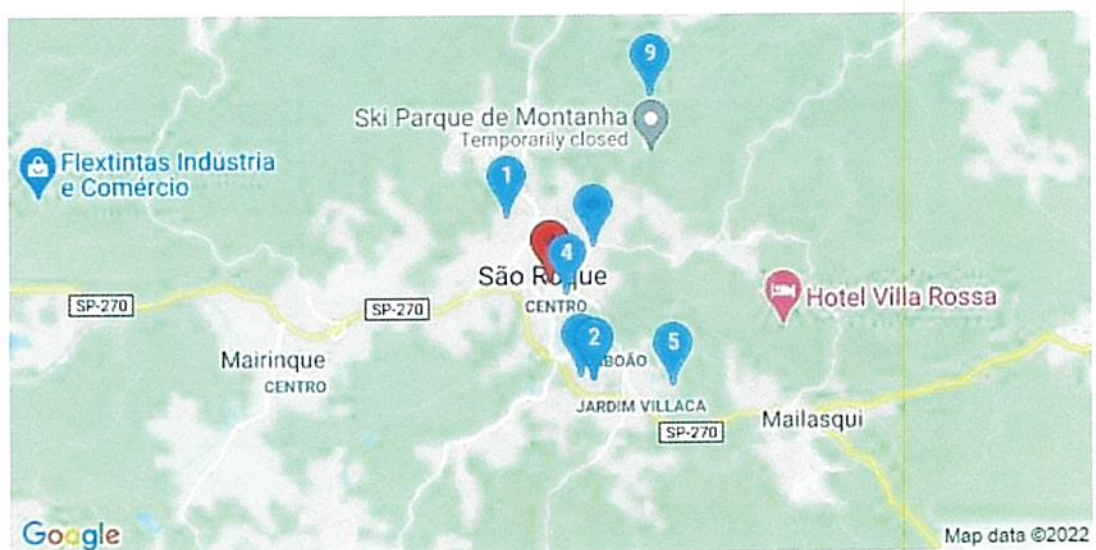
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 200.000,00 – Terreno No Vila Di Roma  
Impecavel! Terreno Em Condominio Vila Di Roma, sem maiores informações com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 760,00 (setecentos e sessenta reais) com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 800,00 (oitocentos reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



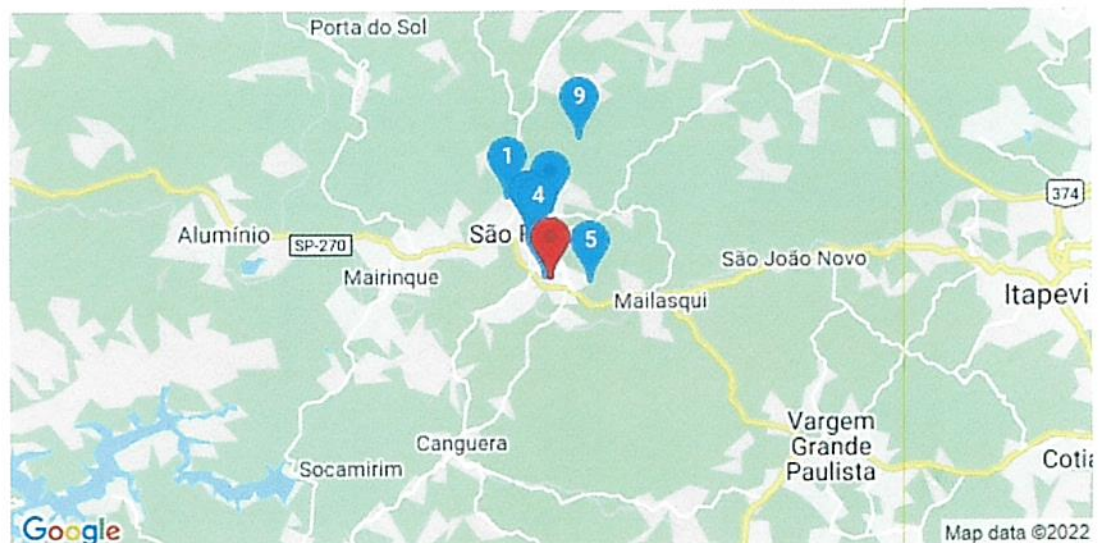
**FONTE DE PESQUISA:** Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairros-sao-roque-385m2-venda-RS270000-id-86768020/)

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

Area de 385 m<sup>2</sup>, dimensões de 10,10 X 38,00 metros com pequeno declive, murado nos fundos, excelente aproveitamento para construção. Localizado em rua sem saída, confrontando com a área verde.

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

Condomínio fechado com portaria recém construída, local em valorização com boas residências no entorno, quadra, pista para caminhada demarcada, Play ground, academia ao ar livre, área verde com redario e vegetação permanente. com 385.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 666,23 (seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e três centavos) com 385.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 701,30 (setecentos e um reais e trinta centavos)



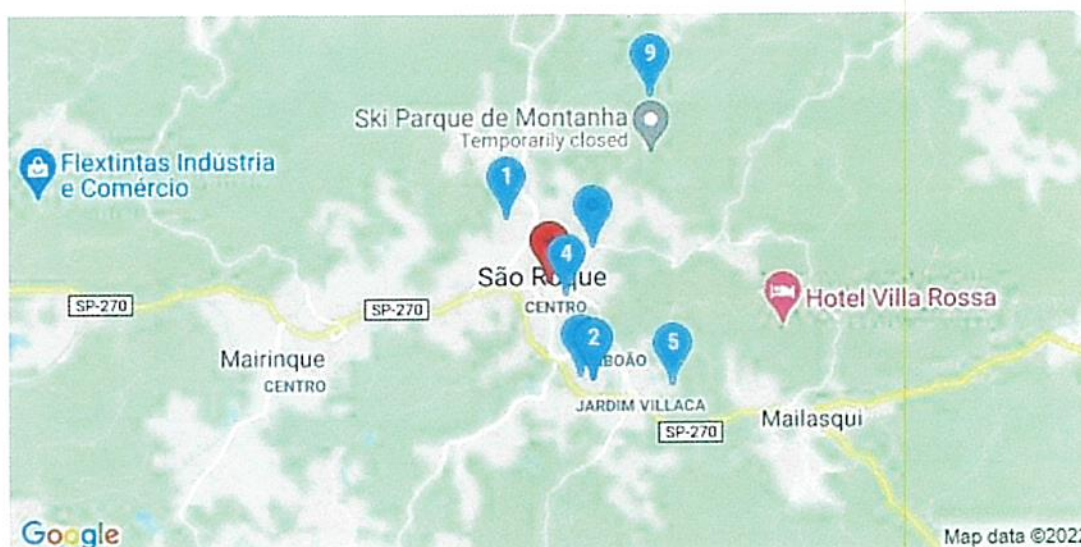
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** MOROCO IMOBILIÁRIA TEL (22) 3083-0100 OU (11) 94363-9926 ([www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS180000-id-2535878317/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS180000-id-2535878317/))

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 180.000,00 – Ótimo Terreno Condomínio  
Terreno de 250M<sup>2</sup> excelente localização em condomínio com segurança, portão eletrônico, portaria, toda asfaltada excelente localização, com 250.00 m<sup>2</sup>, Custo por m<sup>2</sup> R\$ 684,00 (seiscentos e oitenta e quatro reais) com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)



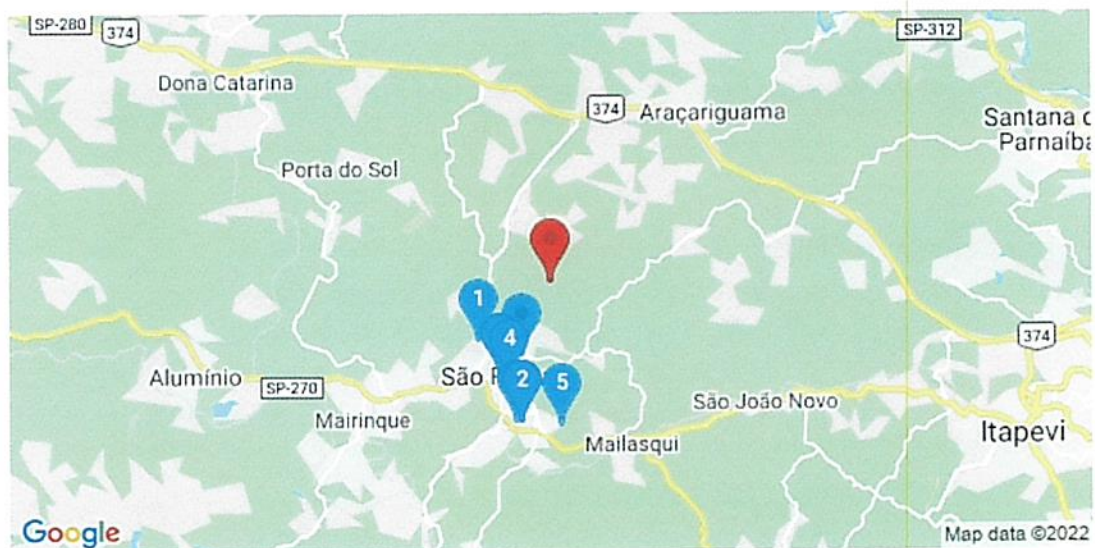
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>9</sub> – Valor R\$ 160.000,00 – TERRENO NO GUAÇÚ, SÃO ROQUE, TOPOGRAFIA PLANA., SEM MAIORES INFORMAÇÕES com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 608,00 (seiscentos e oito reais) com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais)



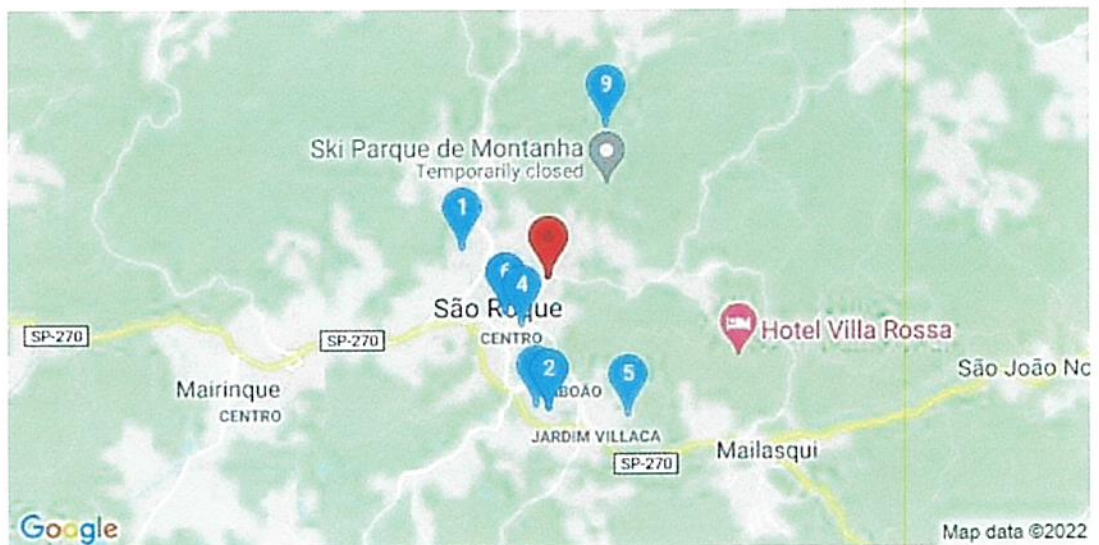
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>10</sub> – Valor R\$ 280.000,00 – Oportunidade de adquirir um terreno em ótimo bairro próximo a escola, padaria, comércio local, em bairro residencial. 280m<sup>2</sup> documentação 100% com 280.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) com 280.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

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

VM = R\$ 825,99



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Governador Carvalho Pinto, s/nº, Município de São Roque – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15. CONCLUSÃO

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

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

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

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

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

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

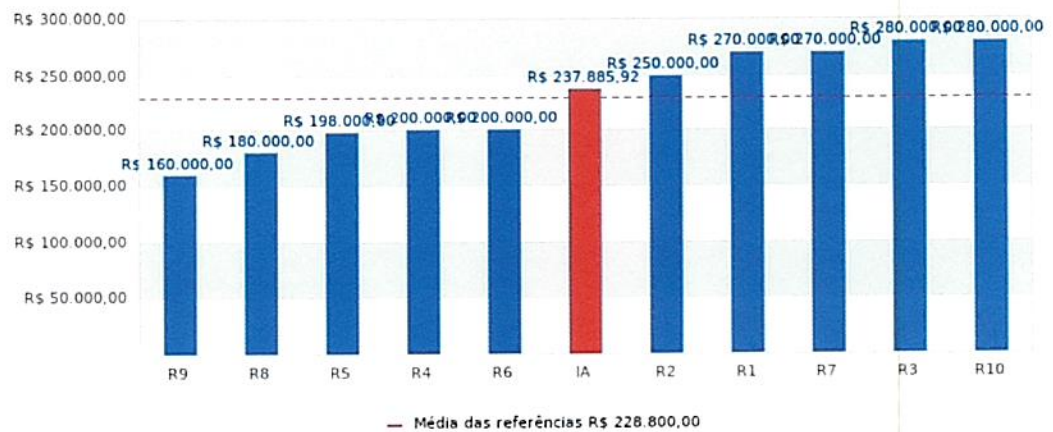
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Alumínio, 22 de novembro de 2021

Coordenador: Jose Benedito Junior

CRECI/SP - 064.170-F nº CNAI - 18.337

Membro: Maria Angelina Cassunde

CRECI/SP - 200.819-F nº CNAI - 31.133

Membro: Marcos Aurélio de Barros

CRECI/SP - 085.681-F nº CNAI - 32.542



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - 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

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda





CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 27 de abril de 2022.

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

Ofício AVM nº 136/22 (mcd)

Ref.: PTAM 185/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

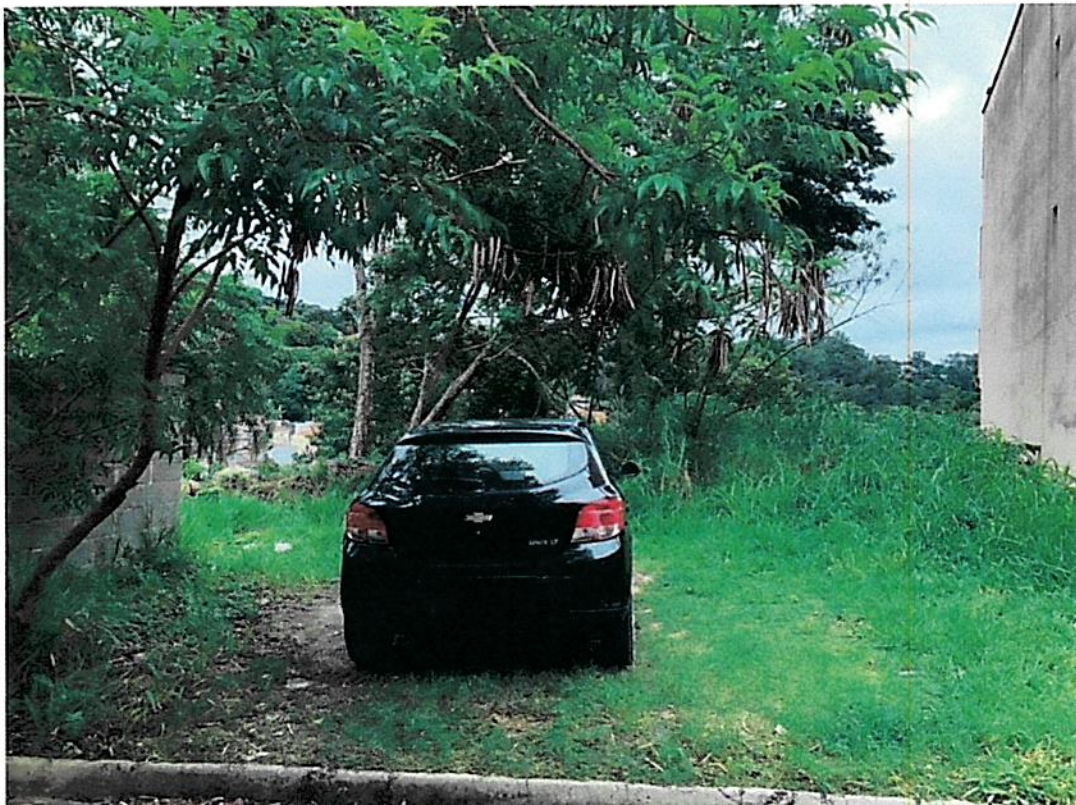
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**PTAM 185/21**

**MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2022**

Foto 01 - Frente terreno



## ENDEREÇO

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

*PSD* *S* *R* 1

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	11
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	20
15. CONCLUSÃO .....	21
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR .....	23
17. ABREVIATURAS.....	24
18. CURRÍCULO(S).....	24
19. ANEXO(S) .....	31



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 05 de abril de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 01 de abril de 2022
- 1.4 - Finalidade: Avaliação mercadológica para venda
- 1.5 - Objetivo: Atualização do valor
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 40 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 86.166, 214.021, 212.565 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 19.341, 32.725 32.003 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) nº12.510 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de São Roque- SP e Inscrição Cadastral nº01.04.826.0007.005.002.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - A diligência foi realizada no dia 01/04/2022, às 10:00h, pelos avaliadores deste conselho, agendada com o servidor técnico responsável o Sr. Joaquim Carlos Silveira. O Imóvel (terreno) possui uma área de 250 m<sup>2</sup>, sendo 10 metros de frente para a referida rua; do lado direito para quem olha para o terreno, mede 25 metros confinando com o lote 45; do lado esquerdo, onde mede também 25 metros confrontando com o lote 47; e nos fundos onde mede 10 metros faz cutra frente para a Rua José Hyppolito da Silva. Terreno plano com queda nos fundos.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 01.04.826.0007.005.002

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (250,00 m<sup>2</sup>) R\$ 131.539,50

8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 131.539,50

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Frente terreno



Foto 03 - Terreno vista do fundo para frente



*[Handwritten signatures]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 04 - Terreno vista lateral



Foto 05 - Terreno visto fundo para frente



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

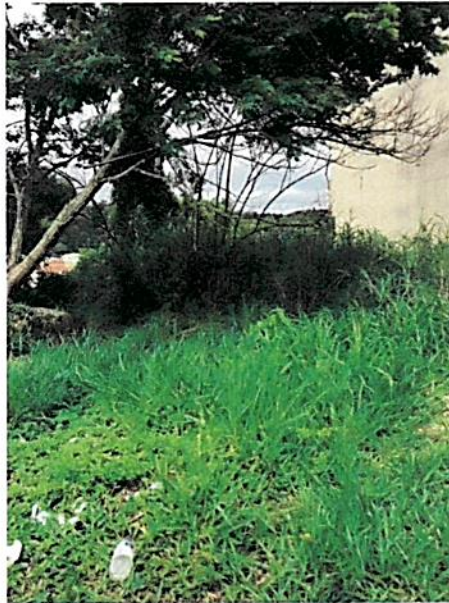
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Terreno visto do fundo para frente



Foto 07 - Terreno visto da Rua Antônio dos Santos Santinhos



Handwritten signatures and initials in blue ink.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 08 - Terreno visto da rua José Hyppólito da Silva



*[Handwritten signatures]*



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



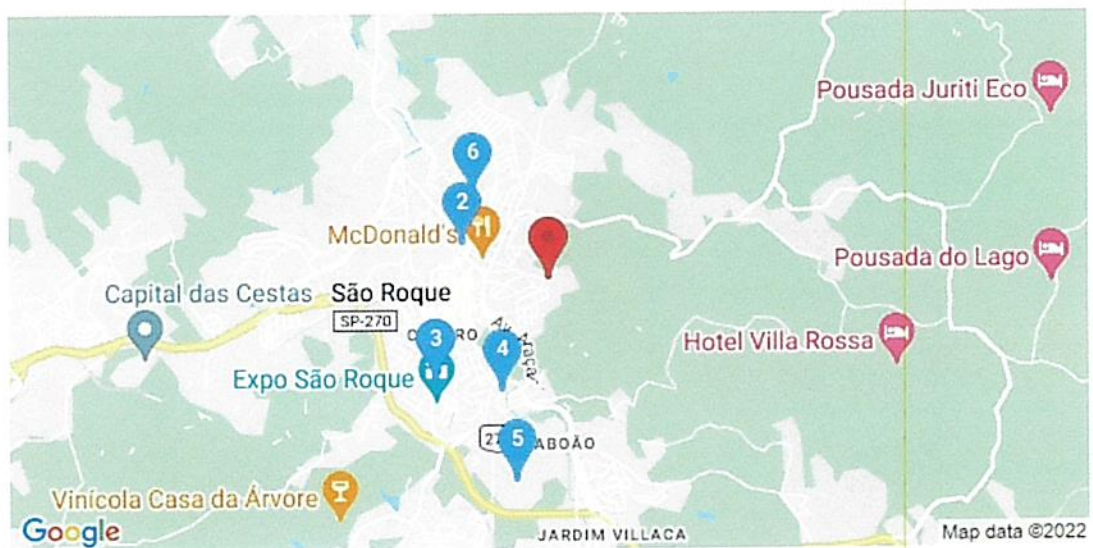
## 10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Davino Imóveis

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 500.000,00 – Davino Imóveis Creci 35.906

Davino (11)99794.4555

(11)4712.5647 com 500.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



*[Handwritten signatures and initials]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 660.000,00 – Celso Luis Ribeiro da Silva  
Creci. 46.899-F

(11)99453.2827 com 370.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.783,78 (mil e setecentos e oitenta e três reais e setenta e oito centavos)



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Roque / Centro / Rua Epaminondas de Oliveira

**Lote/Terreno à Venda, 370 m<sup>2</sup> por R\$ 660.000**

COD: 21190299

Rua Epaminondas de Oliveira - Centro, São Roque - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 660.000**

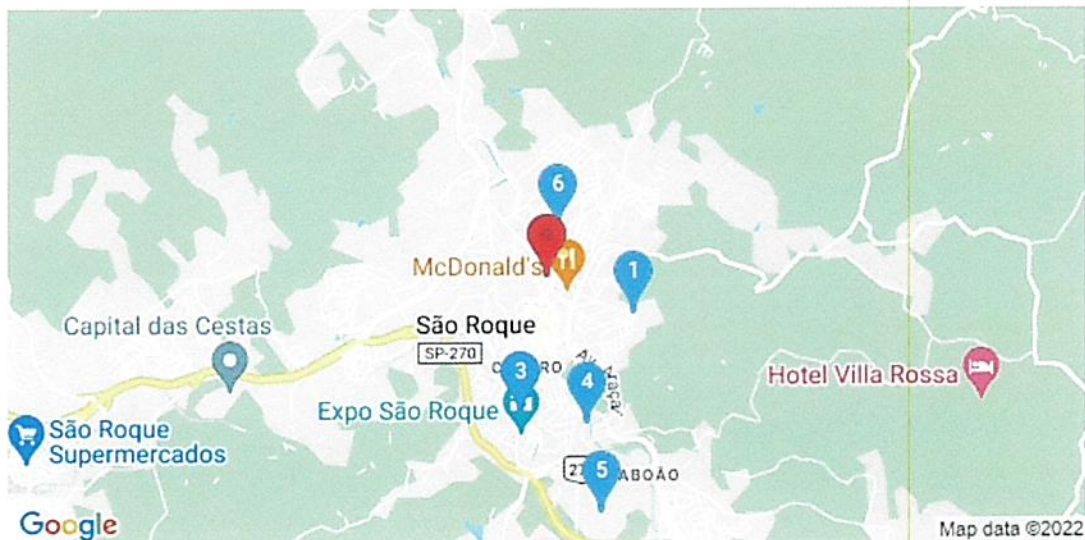
Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** Viva Real ([www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro-bairros-sao-roque-10m2-venda-RS1800000-id-2514785684/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-centro-bairros-sao-roque-10m2-venda-RS1800000-id-2514785684/))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 1.800.000,00 – Celso Luis Ribeiro da Silva  
Creci 46.899-F  
(11)99453.2827 com 1800.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Roque / Centro / Rua Santa Cruz

**Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 10 m<sup>2</sup> por R\$ 1.800.000**

COD\_21142133

Rua Santa Cruz - Centro, São Roque - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

**R\$ 1.800.000**

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

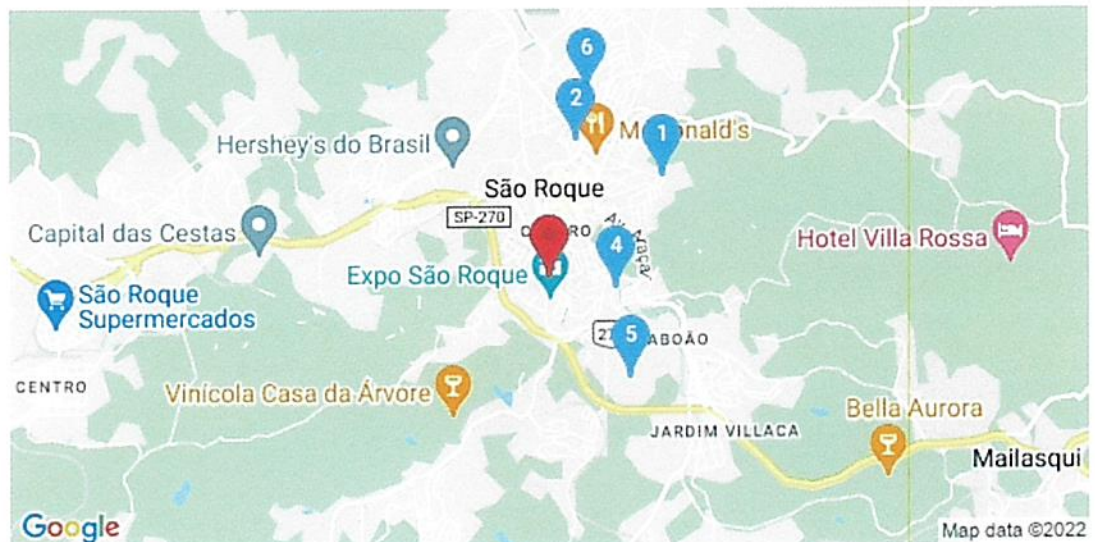
[SOLICITAR VALORES](#)

10m<sup>2</sup>

1 quarto

Não informado

Não informado



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

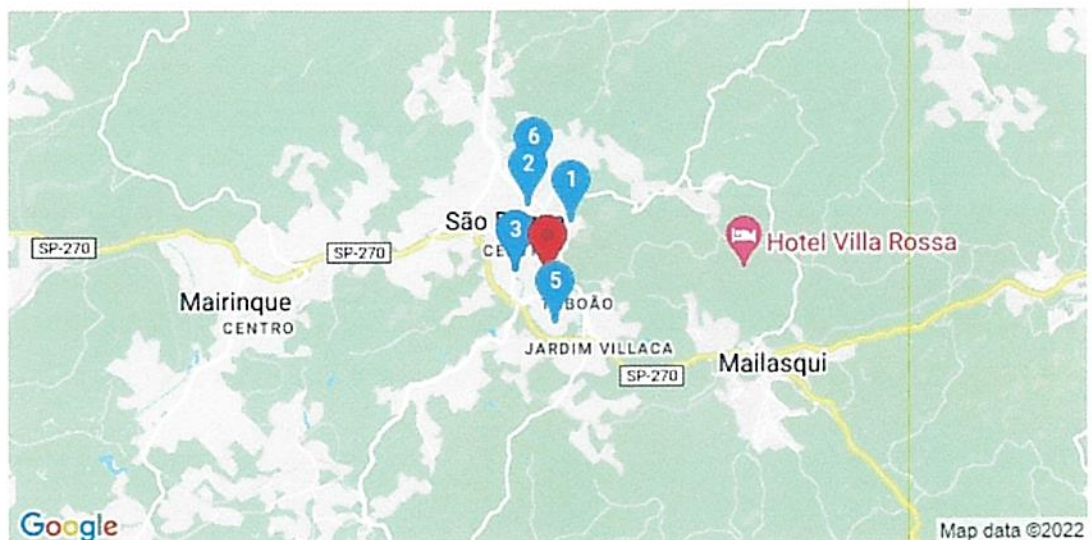


**FONTE DE PESQUISA:** Viva Real ([www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-roque-375m2-venda-RS725000-id-2501391243/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-roque-375m2-venda-RS725000-id-2501391243/))

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

Creci 98.112-F

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 0011/2011



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

R5 – Valor R\$ 250.000,00 – Luiz Carlos Ferreira

Creci 98.112-F

(11)96197.9746 com 285.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove centavos)



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Roque / Vila Borghesi / Rua Nicolau Chad

**Lote/Terreno à Venda, 285 m<sup>2</sup> por R\$ 250.000**

CDD: 409

Rua Nicolau Chad, 50 - Vila Borghesi, São Roque - SP [VER NO MAPA](#)

285m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

COMPRA

**R\$ 250.000**

Condomínio

**R\$ 216**

IPTU

R\$ 45



*Handwritten signature and scribble.*

*Handwritten signature.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 270.000,00 – Aldara da Silva César / Marco P.P. (24)99214.9285

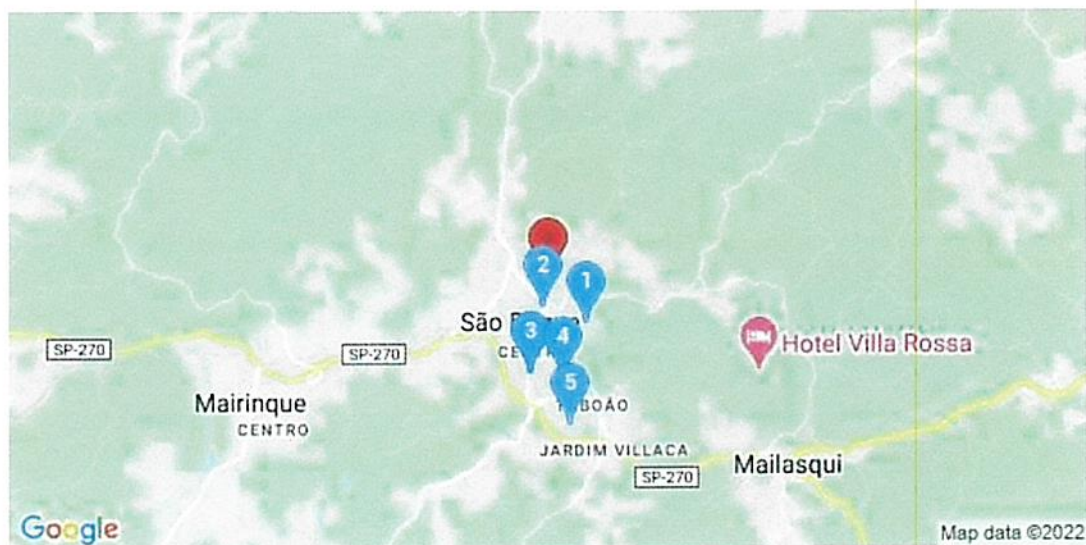
Obs.: A foto corresponde a 540m<sup>2</sup>, mas metade do terreno (270m<sup>2</sup>) já foi vendida. A metade que não foi vendida é a parte baixa do terreno, na rua sem saída. com 270.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Roque / Jardim Florida / Rua Sebastiana da Silva Pontes  
**Lote/Terreno à Venda, 270 m<sup>2</sup> por R\$ 270.000**  
COD: IGZSHM42  
Rua Sebastiana da Silva Pontes, 0000 - Jardim Florida, São Roque - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 270.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 700



*[Handwritten signatures]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

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

(11)99448.3878 com 1824.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove centavos)



Ver 17 fotos Ver mapa Street view Favoritar Compartilhar

**Terreno à venda em Vila Santa Isabel - SP**  
Rua Santa Cruz - Vila Santa Isabel - São Roque/SP

R\$ 1.600.000

IPTU R\$ 455

Parcelas a partir de **R\$ 10.881,64**  
Simular valor financiado

Área  
1824m<sup>2</sup>

### Fale com um corretor

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

Seu nome:

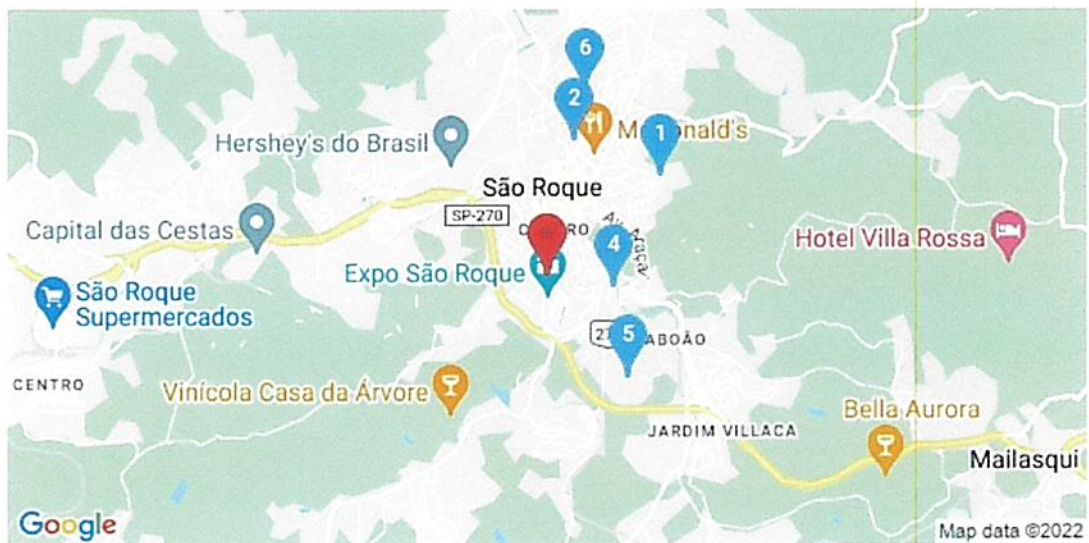
Digite seu nome

E-mail:

Digite seu e-mail

Celular:

(XX) XXXXX-XXXX



*[Handwritten signatures]*

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

VM = R\$ 1.070,24

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Antônio dos Santos Santinho S/N - Quadra D Lote 46, Município de São Roque – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15. CONCLUSÃO

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

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

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

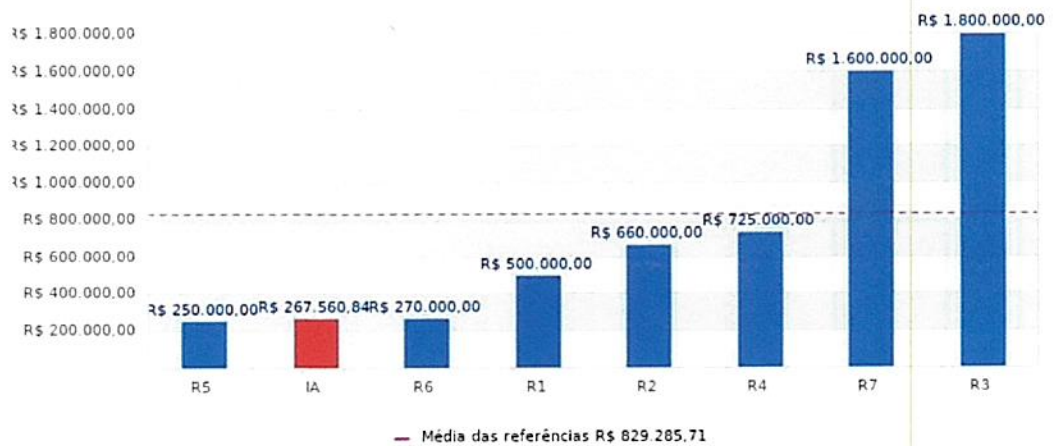
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Barueri, 05 de abril de 2022

  
\_\_\_\_\_  
Coordenador Anderson Queiroga Cabral  
Perito Avaliador  
CREFE/02-0001/2017  
CNAI 19341  
CRECI 86.546  
CONPEJ 02.0001/2017  
CRECISP nº 086.166

  
\_\_\_\_\_  
Membro: Priscilla da Silva Figueirêdo Dantas  
CRECISP nº 214.021

  
\_\_\_\_\_  
Membro: Fabiano Pauli Tavares  
CRECISP nº 212.565



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - 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

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

## 18. CURRÍCULO(S)

18.1 - ANDERSON QUEIROGA CABRAL

CRECISP 86166-F

CNAI 19341

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

E-mail: [andersonqueiroga@creci.org.br](mailto:andersonqueiroga@creci.org.br)



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 17 de março de 2022.

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

Ofício AVM nº 085/22 (mcd)

Ref.: PTAM 184/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2000 e  
Ato Normativo nº 001/2011



**PTAM 184/21**

**MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2021**

Foto 01 - Vista Geral 1



## ENDEREÇO

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/20



## SUMÁRIO

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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 1. SOLICITAÇÃO

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

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 064.170-F, 200.819-F, 085.681-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números 18.337, 31.133, 32.542 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Foi realizada vistoria "in Loco" do imóvel pelos subscritores quem assinam este no dia 23/11/2021, no período da tarde, conforme consta na matrícula, o imóvel avaliando tem área real total de 364,00 m<sup>2</sup>, medindo 31,50 m de frente, com uma testada, e plano e formato triangular, inicia de quadra, com orientação cardeal norte, sem construção, seco, uso no entorno predominante comercial e sem fechamento de muro ou cerca.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.04.826.0003.005.002
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (364,00 m<sup>2</sup>) R\$ 44.195,42
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 44.195,42

*(Handwritten signature and initials)*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista Geral



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

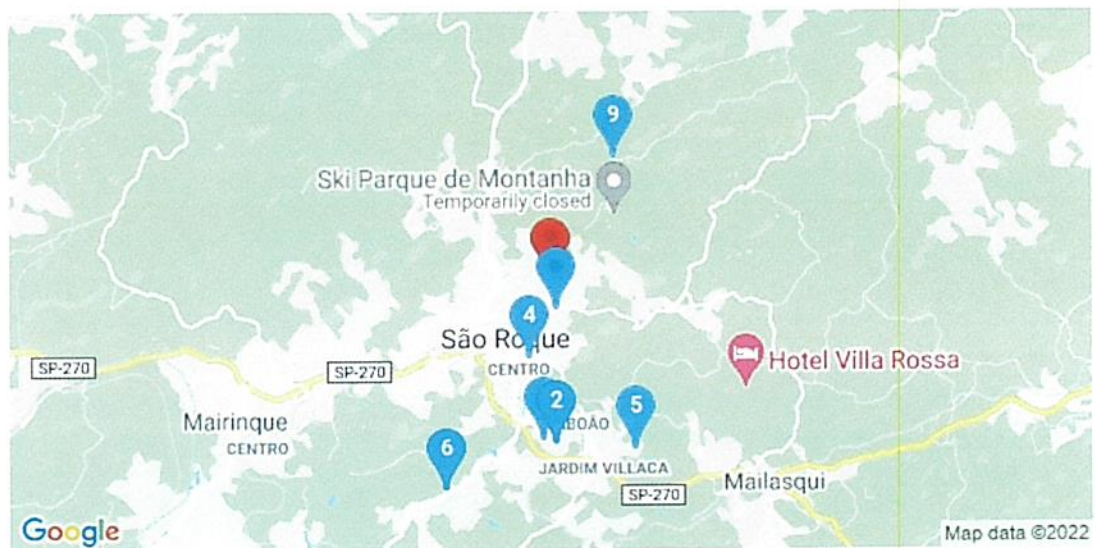
Ato Normativo nº 001/2017



## 10. FONTES DE PESQUISA

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

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 270.000,00 – Ótimo terreno à venda em São Roque. Ótimo terreno com 270 m<sup>2</sup> de área total, com frente para duas ruas, com 10 metros em cada frente. Todo murado, em active. Boa localização. com 270.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



X

BR

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 250.000,00 – Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m<sup>2</sup>  
Terreno Condomínio em São Roque – Villa Borghese Lote Plano na parte alta do condomínio com 285 m<sup>2</sup> Pronto para Construir com 12 m<sup>2</sup> de frente.

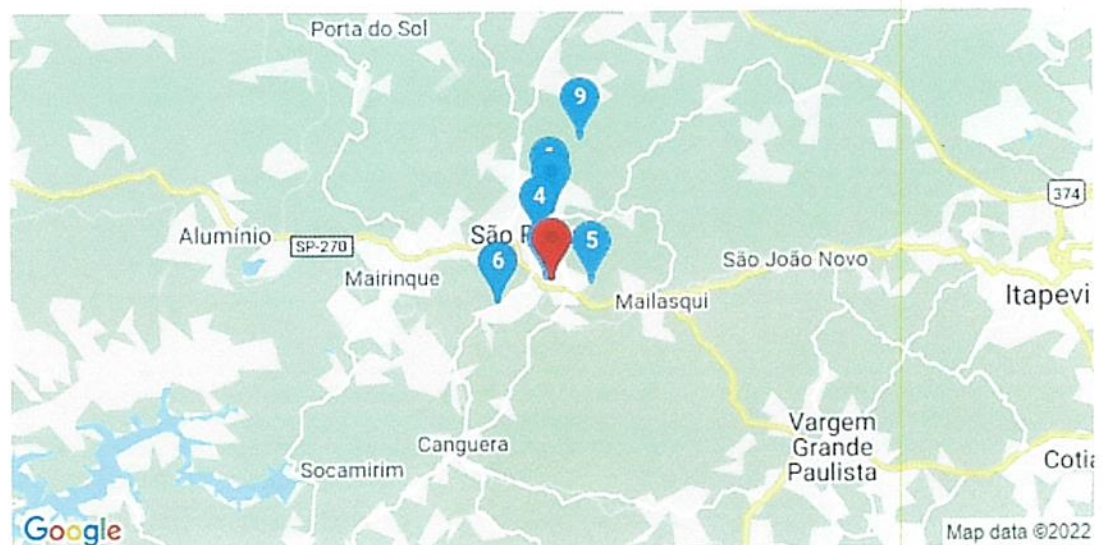
A topografia facilita a construção de casa térrea com a possibilidade de acesso do veículo até a porta da residência  
Bosque com 7.000 m de área verde. Portaria recém construída com controle de acesso 24 horas.

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

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

**ACESSE OUTRAS INFORMAÇÕES NO NOSSO SITE**

[www.lcgestorimob.com.br](http://www.lcgestorimob.com.br) com 285.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 877,19 (oitocentos e setenta e sete reais e dezenove centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

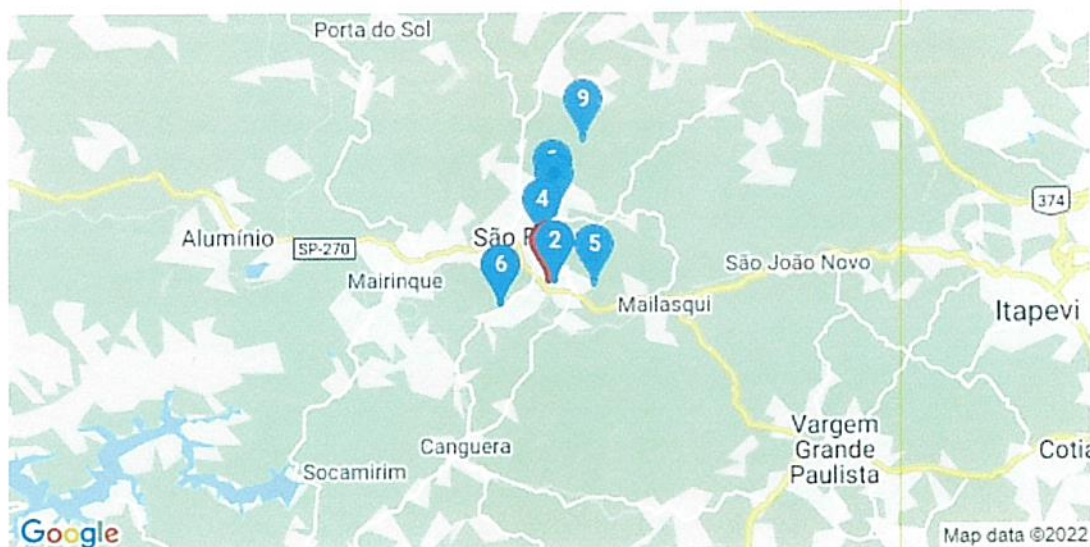
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



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

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 280.000,00 – Lote/Terreno para venda com 300 metros quadrados em Vila Santa Rosália - São Roque - SP

O lote/terreno está localizado no bairro Vila Santa Rosália possui 300 metros quadrados, ótima localização, próximo ao centro da cidade. com 300.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 933,33 (novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'A' and a 'B' with a circle around it.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

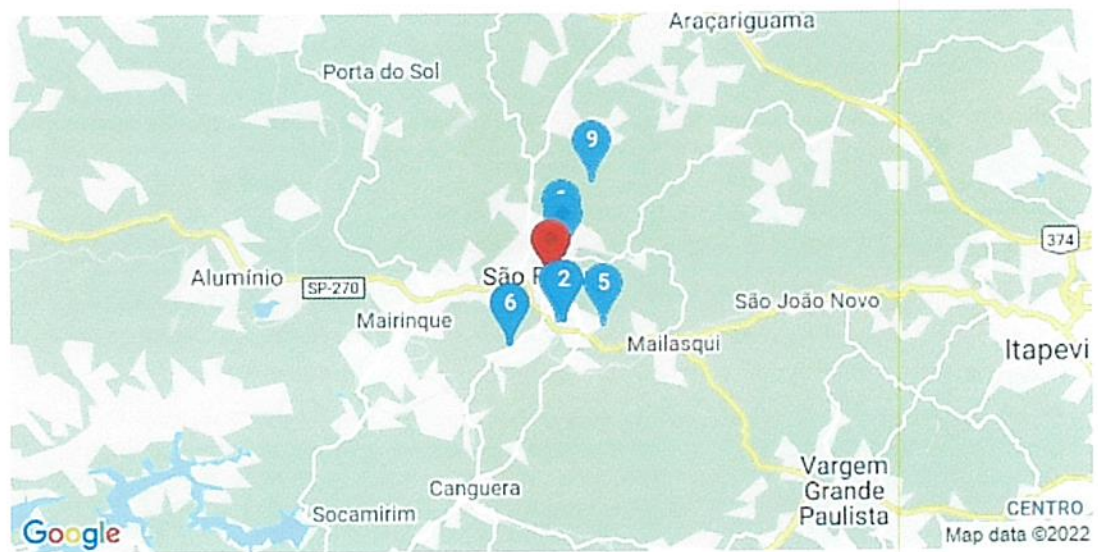
Ato Normativo nº 001/2011



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

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

O lote/terreno no bairro Centro possui 250 metros quadrados com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 800,00 (oitocentos reais)



Handwritten blue ink marks, including a large stylized signature or mark and a smaller mark resembling the number '3'.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



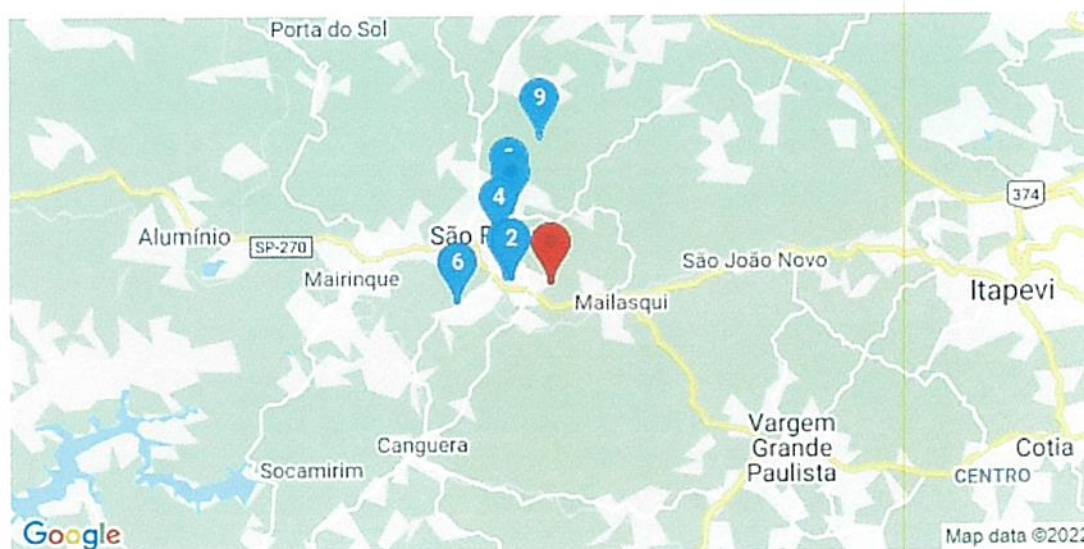
**FONTE DE PESQUISA:** Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-mosteiro-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS198000-id-2450829274/)

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 198.000,00 – Terreno Urbano 250 metros – Jardim Mosteiro - São Roque

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

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

Imóvel com Escritura e Matriculado no Registro de Imóveis de São Roque com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 792,00 (setecentos e noventa e dois reais)



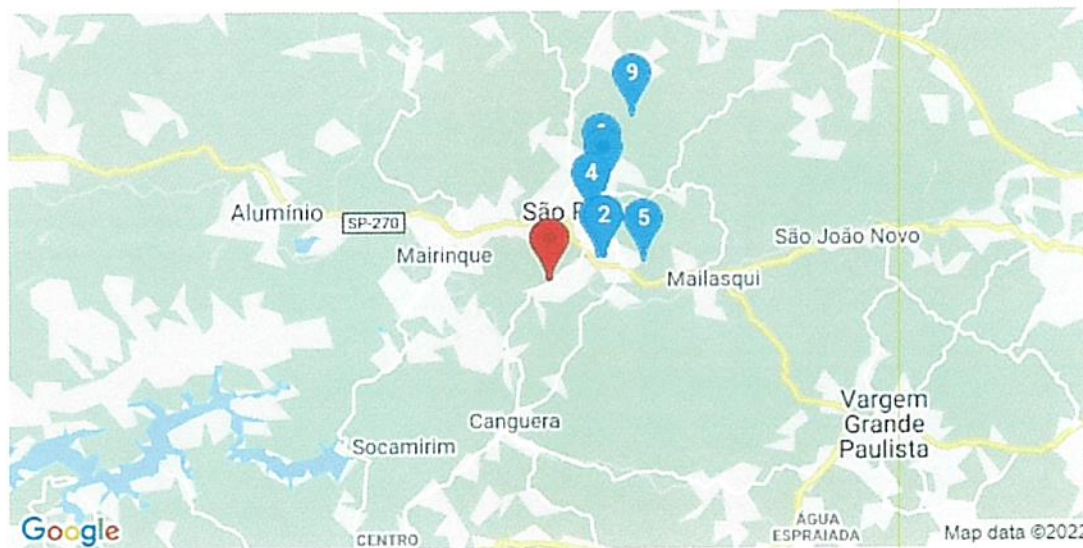
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 200.000,00 – Terreno No Vila Di Roma  
Impecavel! Terreno Em Condominio Vila Di Roma, sem maiores informações com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 800,00 (oitocentos reais)



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

*Handwritten symbol or initials in blue ink.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



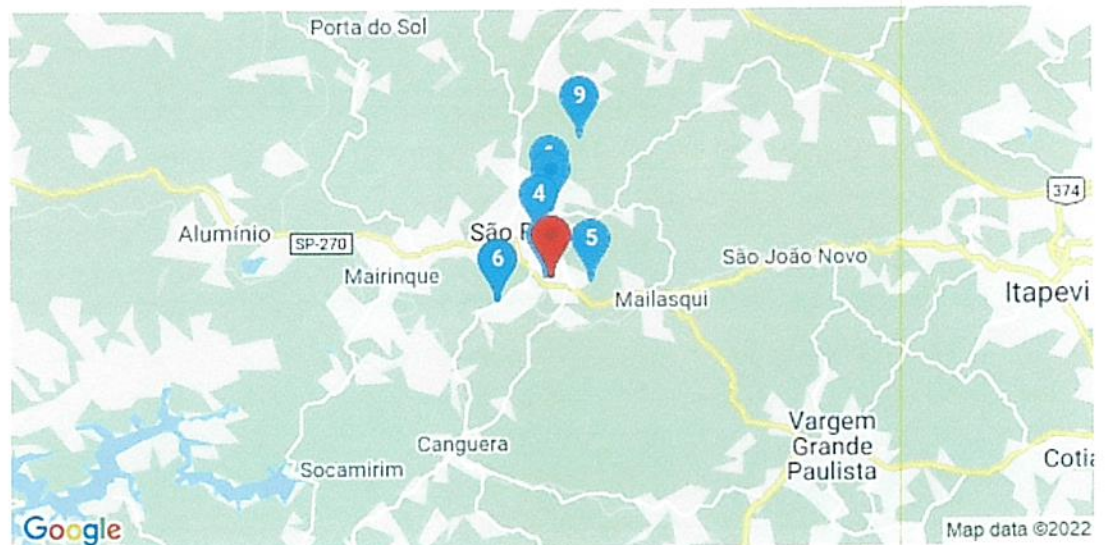
**FONTE DE PESQUISA:** Luis Carlos Ferreira Creci 98.112-F - tel (11) 96197-9746 (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-borghesi-bairros-sao-roque-385m2-venda-RS270000-id-86768020/)

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

Area de 385 m<sup>2</sup>, dimensões de 10,10 X 38,00 metros com pequeno declive, murado nos fundos, excelente aproveitamento para construção. Localizado em rua sem saída, confrontando com a área verde.

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

Condomínio fechado com portaria recém construída, local em valorização com boas residências no entorno, quadra, pista para caminhada demarcada, Play ground, academia ao ar livre, área verde com redario e vegetação permanente. com 385.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 701,30 (setecentos e um reais e trinta centavos)



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

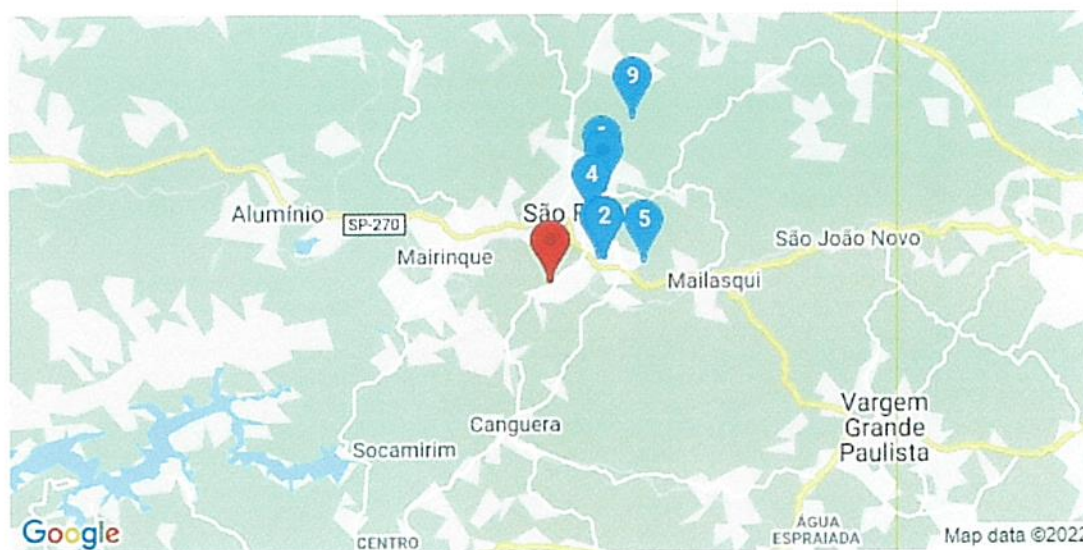
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** MOROCO IMOBILIÁRIA TEL (22) 3083-0100 OU (11) 94363-9926 ([www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS180000-id-2535878317/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-villa-di-roma-bairros-sao-roque-250m2-venda-RS180000-id-2535878317/))

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 180.000,00 – Ótimo Terreno Condomínio  
Terreno de 250M<sup>2</sup> excelente localização em condomínio com segurança, portão eletrônico, portaria, todo asfaltado excelente localização. com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)



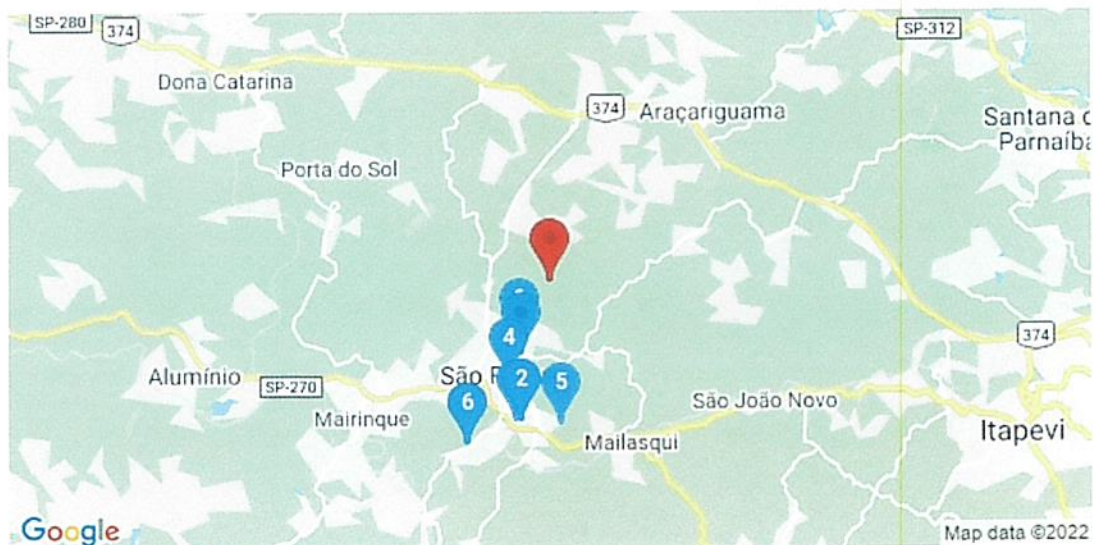
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>9</sub> – Valor R\$ 160.000,00 – TERRENO NO GUAÇÚ, SÃO ROQUETOPOGRAFIA PLANA., SEM MAIORES INFORMAÇÕES com 250.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais)



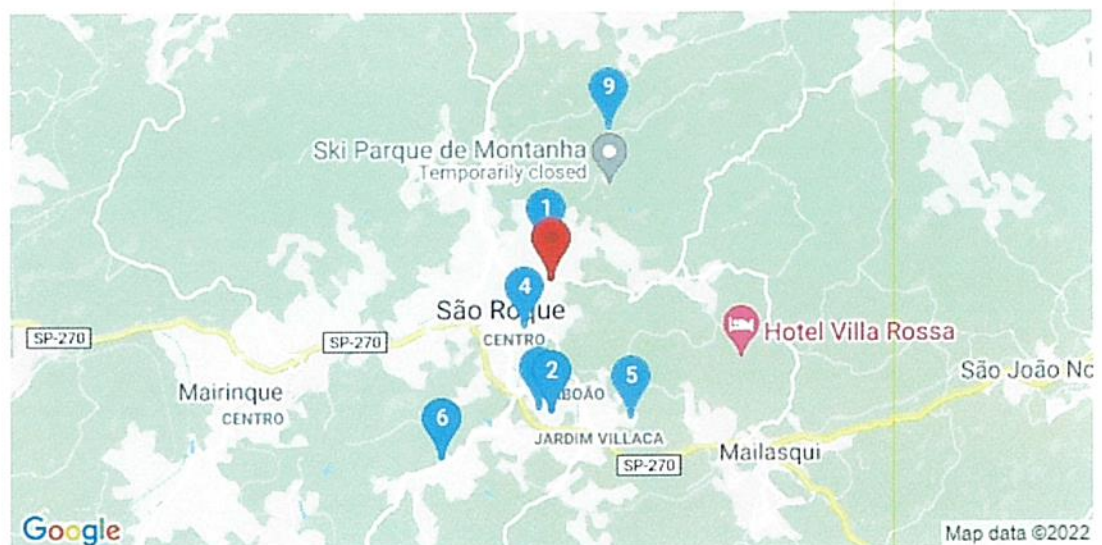
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R<sub>10</sub> – Valor R\$ 280.000,00 – Oportunidade de adquirir um terreno em ótimo bairro próximo a escola, padaria, comércio local, em bairro residencial. 280m<sup>2</sup> documentação 100% com 280.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



*Handwritten signature and date '26/11' in blue ink.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

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

VM = R\$ 825,99

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua das Acácias, 10, Município de São Roque – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15. CONCLUSÃO

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

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

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

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

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

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

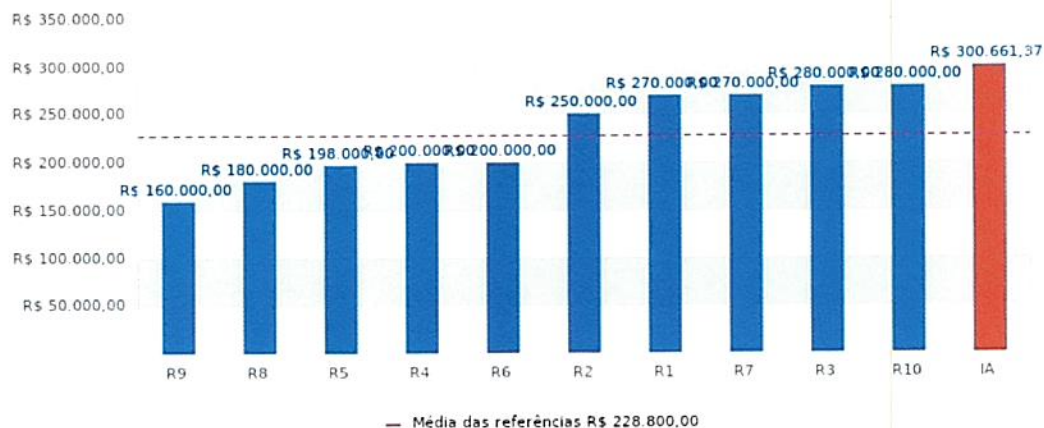
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2014



## 15.5 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Alumínio, 22 de novembro de 2021

Coordenador: Jose Benedito Junior

CRECI/SP - 064.170-F nº CNAI - 18.337

Membro: Maria Angelina Cassunde

CRECI/SP - 200.819-F nº CNAI - 31.133

Membro: Marcos Aurélio de Barros

CRECI/SP - 085.681-F nº CNAI - 32.542



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - 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

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

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

Ofício AVM nº 057/22 (mcd)

Ref.: PTAM 221/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



**PTAM 221/21**

**MÊS DE REFERÊNCIA - DEZEMBRO 2021**

Foto 01 - Fachada



## ENDEREÇO

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

*[Handwritten signature]*



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA.....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	17
14. PRÉ-AVALIAÇÃO.....	18
15. CONCLUSÃO.....	19
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	21
17. ABREVIATURAS .....	22
18. CURRÍCULO(S).....	23
19. ANEXO(S).....	27

Handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be "T. S.". To its right, there are two sets of initials: "J. S." and "A. S.". The page number "2" is written at the bottom right.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque  
- CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 13 de dezembro de 2021
- 1.3 - Data da vistoria: 02 de dezembro de 2021
- 1.4 - Finalidade: Avaliação Mercadológica
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor do bem
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 2. DA COMPETÊNCIA

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

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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](http://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 vem assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) nº 7.308 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

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

4.2 - Em formato retangular regular, medindo 20m de frente X 16m de lado, com área total de 320m<sup>2</sup>.

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

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

  
4

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



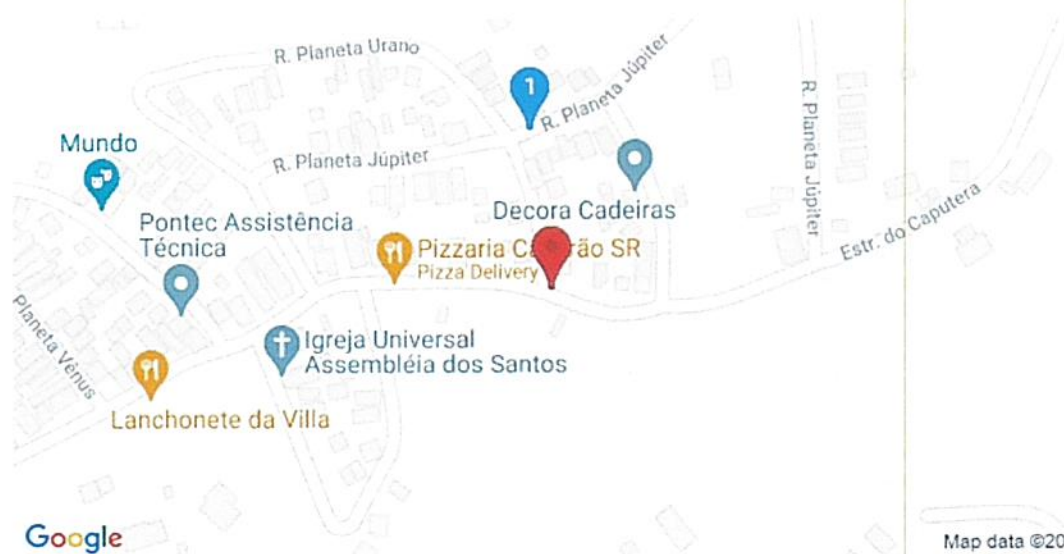
## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



*Handwritten signatures and a date '5'.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2014



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.08.859.0001.003.002
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (320,00 m<sup>2</sup>) R\$ 25.904,64
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 25.904,64

Handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be "F. S.". To its right are two sets of initials, one of which is a large, stylized "J" or "K".

# 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



Foto 03 - Vista do Portão de entrada



*T/S* 8 ↑  
7

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 04 - Vista Interna

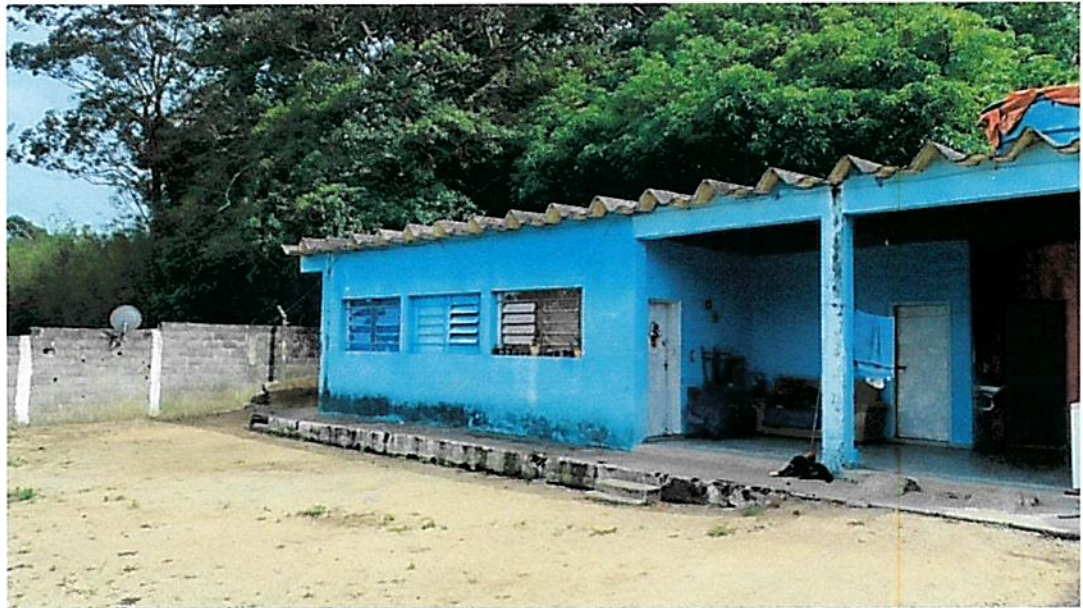


Foto 05 - Vista interna



*[Handwritten signature]* 8

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Vista interna lateral



*[Handwritten signature]*



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Proprietários sr. Edson e Gláucia

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno com construção somente de uma garagem inacabada, considerando apenas o terreno. Em elevação em relação ao nível da rua de aproximadamente 3m e quase plano no nível de 3m. Em rua asfaltada. com 360.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 333,33 (trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)



*Handwritten signature and initials.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** Davino Imóveis

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno plano ao nível da rua, com elevação ao fundo. Com construção pelo lado esquerdo. Em rua asfaltada. com 300.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 400,00 (quatrocentos reais)



*[Handwritten signature]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2014



**FONTE DE PESQUISA:** Davino Imóveis

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno plano ao nível da rua. Com cerca de arame farpado. com 320.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 312,50 (trezentos e doze reais e cinquenta centavos)



*[Handwritten signature]*  
12

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** Sr. Renato, corretor de imóveis

R4 – Valor R\$ 95.000,00 – Terreno com pequeno aclave para os fundos. Com construção nos lados direito e esquerdo. Em rua asfaltada, com 335,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 283,58 (duzentos e oitenta e três reais e cinquenta e oito centavos)



*[Handwritten signatures]*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## FONTE DE PESQUISA: L. Silva Imóveis

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 130.000,00 – Terreno plano em pequeno declive para os fundos. Com construção pelos lados direito e esquerdo. com 341.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 381,23 (trezentos e oitenta e um reais e vinte e três centavos)



*[Handwritten signature]*  
14

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



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

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 150.000,00 – Terreno de esquina, plano e limpo. Pouco acima do nível da rua e em rua asfaltada. com 240.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 625,00 (seiscentos e vinte e cinco reais)



*[Handwritten signature]*  
15

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

  
16

# 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 <sup>2</sup>
1	R\$ 120.000,00	360,00
2	R\$ 120.000,00	300,00
3	R\$ 100.000,00	320,00
4	R\$ 95.000,00	335,00
5	R\$ 130.000,00	341,00
6	R\$ 150.000,00	240,00
MÉDIA	R\$ 119.166,67	316,00

VM = R\$ 377,11



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Estrada da Caputera, Município de São Roque – SP.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15. CONCLUSÃO

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

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

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

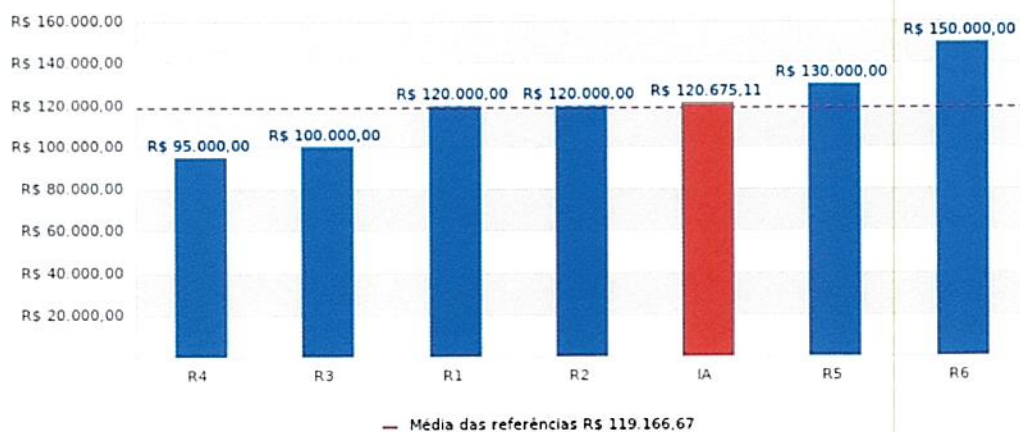
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



*Handwritten signatures and initials*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Vargem Grande Paulista, 13 de dezembro de 2021



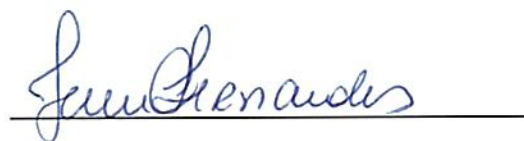
Coordenador: Percival Bueno Braz

Creci nº 110578



Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci nº 073816



Membro: Iciléia Correia da Silva Fernandes

Creci nº 156209



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AT - Área do terreno (m<sup>2</sup>)

ATC - Área total construída (m<sup>2</sup>)

AÚ – Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP – Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – Imóvel avaliando

m<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação





CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 18 de abril de 2022.

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

Ofício AVM nº 126/22 (mcd)

Ref.: PTAM 186/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM 186/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022



Foto 01 - Foto área do local do imóvel avaliando



## ENDEREÇO

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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	20
15. CONCLUSÃO .....	21
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR .....	23
17. ABREVIATURAS .....	24
18. CURRÍCULO(S) .....	25
19. ANEXO(S) .....	29



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: PREFEITURA DA ESTANCIA TURISCA DE SÃO ROQUE - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 29 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 12 de fevereiro de 2022
- 1.4 - Finalidade: VENDA
- 1.5 - Objetivo: DETERMINAR O VALOR MERCADOLOGICO DO IA
- 1.6 - Categoria do IA: IMÓVEL URBANO
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno
- 1.8 - Idade do IA: 29 anos

## 2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 109988, 171440 e 078283 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 6085, 30972 e 28677 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 109.988-F / 171440-F / 078283-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 23.257 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São Roque.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

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

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

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

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

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

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

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

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

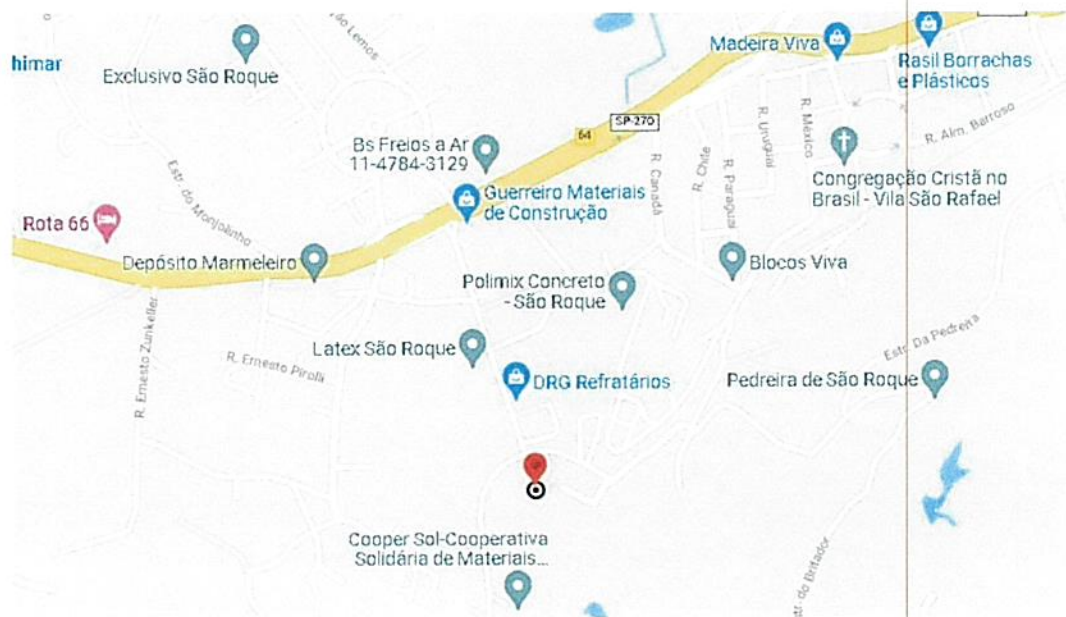
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.98.000.0000.084.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (4.299,48 m<sup>2</sup>) R\$ 696.051,42
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m<sup>2</sup>) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 696.051,42

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

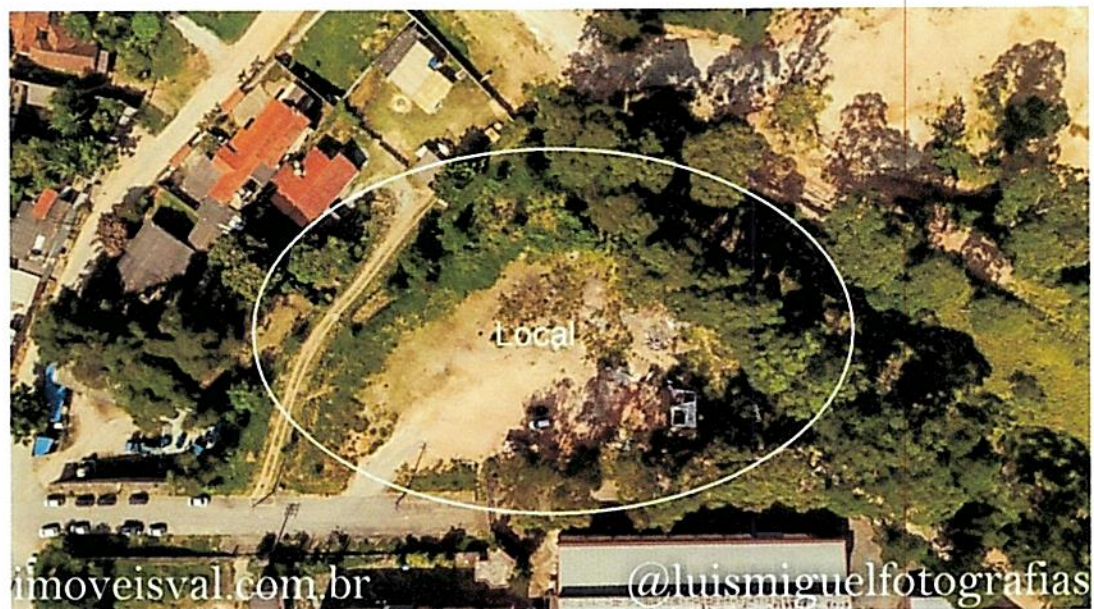


## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Foto área do local do imóvel avaliando



Foto 03 - Foto Ângulo 02



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 04 - Foto Ângulo 03



Foto 05 - Foto Ângulo 04



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

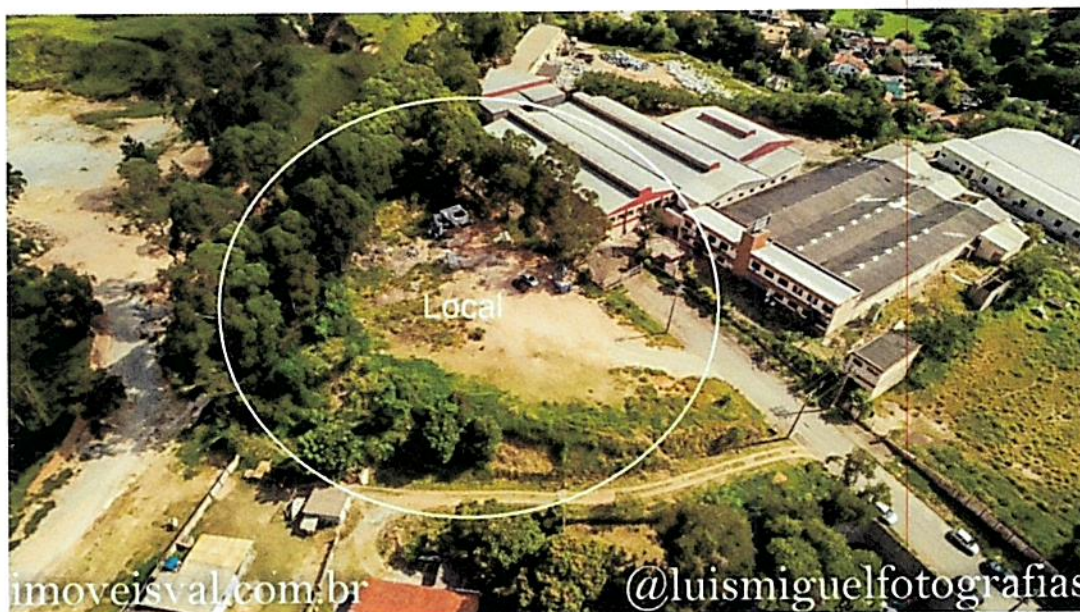
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - Foto Ângulo 05



Foto 07 - Foto Ângulo 06



*Handwritten signature in blue ink.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 08 - Foto Ângulo 07

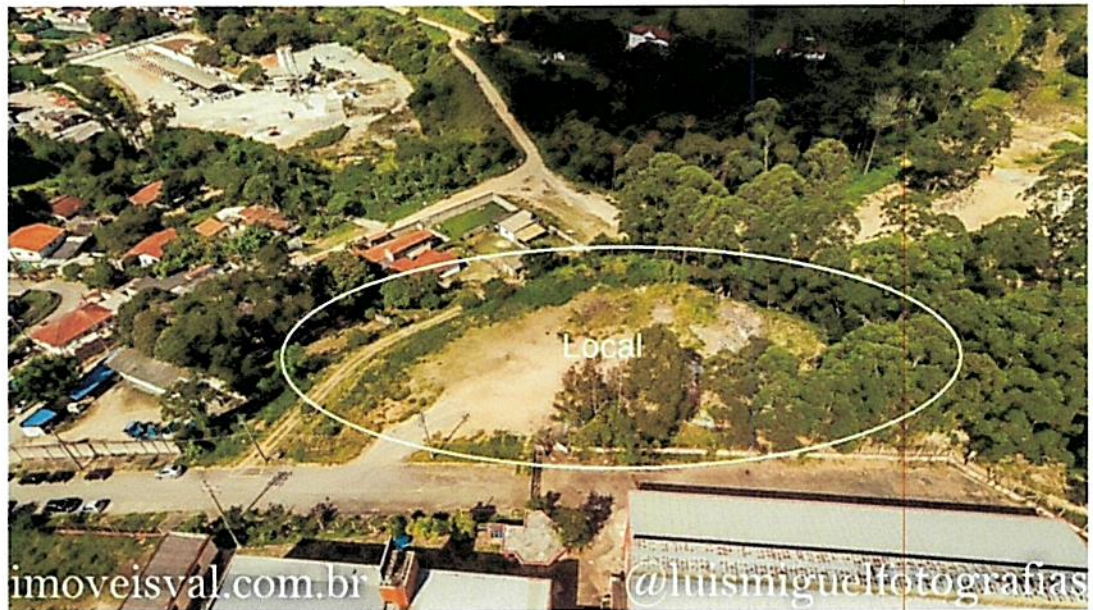


Foto 09 - Foto Ângulo 07





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 004/2011



Foto 10 - Foto Ângulo 08

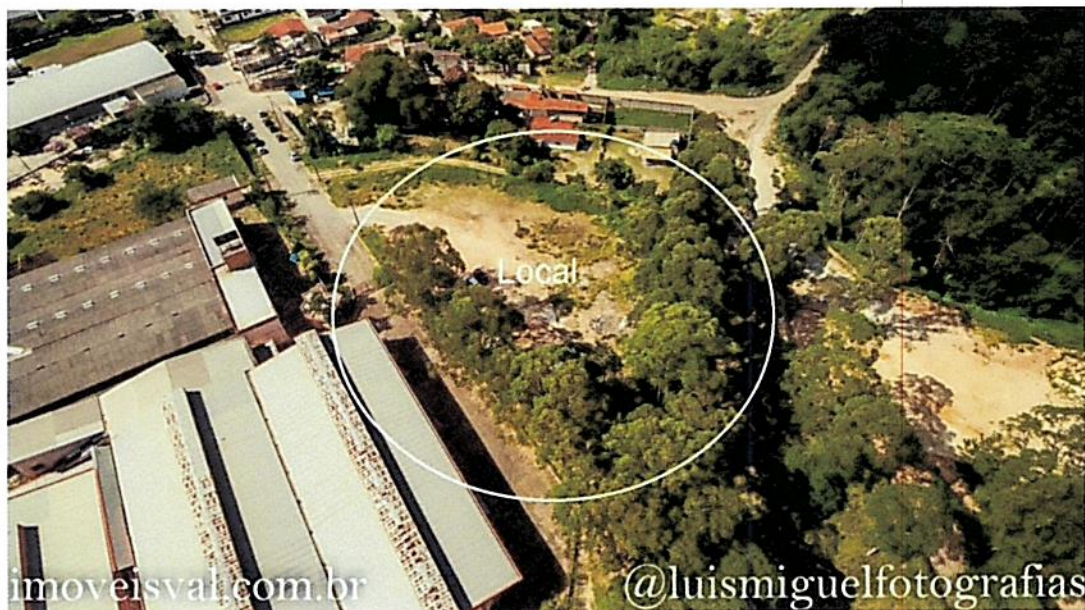


Foto 11 - Foto Ângulo 09



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



Foto 12 - Foto Ângulo 10



Foto 13 - Foto Ângulo 11



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Foto 14 - Foto Ângulo 12



Foto 15 - Foto Ângulo 13



# 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: Kael Imóveis

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 2.700.000,00 – Imóvel vendido 18/01/2021, localizado na mesma rua do imóvel avaliando, a 90 Metros de distância da Rodovia Raposo Tavares, com topografia praticamente plana, pertence a mesma área industrial. com 15213.65 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 177,47 (cento e setenta e sete reais e quarenta e sete centavos)



*Handwritten signatures in blue ink.*

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



**FONTE DE PESQUISA:** Claudio corretor de imóveis (CRECI-SP 078283-F)

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 1.000.000,00 – Imóvel anunciado localizado na mesma rua do imóvel avaliando, murado, a 100 metros de distância da Rodovia Raposo Tavares, com topografia praticamente plana, pertence a mesma área industrial, localizado do mesmo lado da rua do imóvel com 1000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.000,00 (mil reais)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**FONTE DE PESQUISA:** AJ. rodrigues negócios imobiliários ([www.ajrodriguesnegociosimobiliarios.com/dados\\_imovel.asp?idimovel=97](http://www.ajrodriguesnegociosimobiliarios.com/dados_imovel.asp?idimovel=97))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 680.000,00 – Imóvel está a venda localizado na mesma rua do imóvel avaliando, a 300 metros de distância da Rodovia Raposo Tavares, com topografia praticamente plana, pertence a mesma área industrial, praticamente idêntico ao imóvel avaliando, de proporção menor e mais próximo da Rodovia. com 1000.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais)



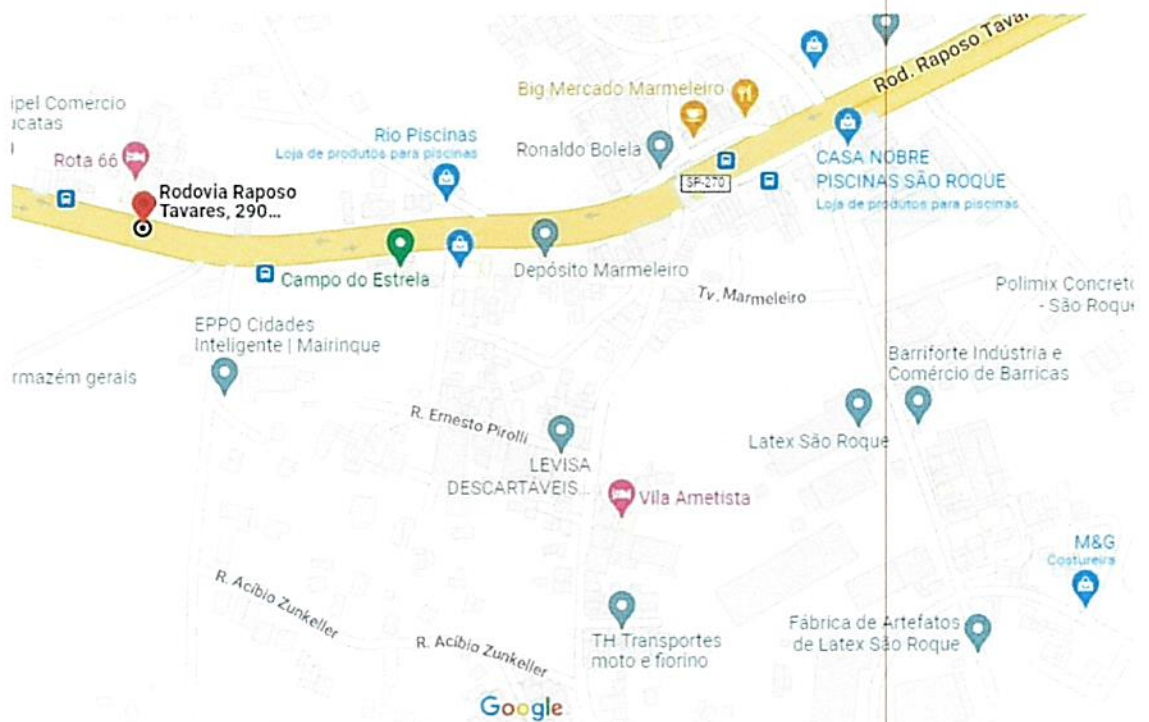
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

R4 – Valor R\$ 5.000.000,00 – Lote de terreno de frente para Rodovia Raposo Tavares, topografia parcialmente plano com active, 8.675 m<sup>2</sup>  
Localiação Rodovia Raposo Tavares KM 66 com 8675.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 576,37 (quinhentos e setenta e seis reais e trinta e sete centavos)



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 2.700.000,00	15.213,65
2	R\$ 1.000.000,00	1.000,00
3	R\$ 680.000,00	1.000,00
4	R\$ 5.000.000,00	8.675,00
MÉDIA	R\$ 2.345.000,00	6.472,16

VM = R\$ 362,32

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

### 14.1 - CÁLCULO DO IA

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

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

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Horácio Manley Lane - Gleba 01 (DISTRITO INDUSTRIAL MARMELEIRO), Município de São Roque – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 15. CONCLUSÃO

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

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

15.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 1.557.791,63 (um milhão e quinhentos e cinquenta e sete mil e novecentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos)**.

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

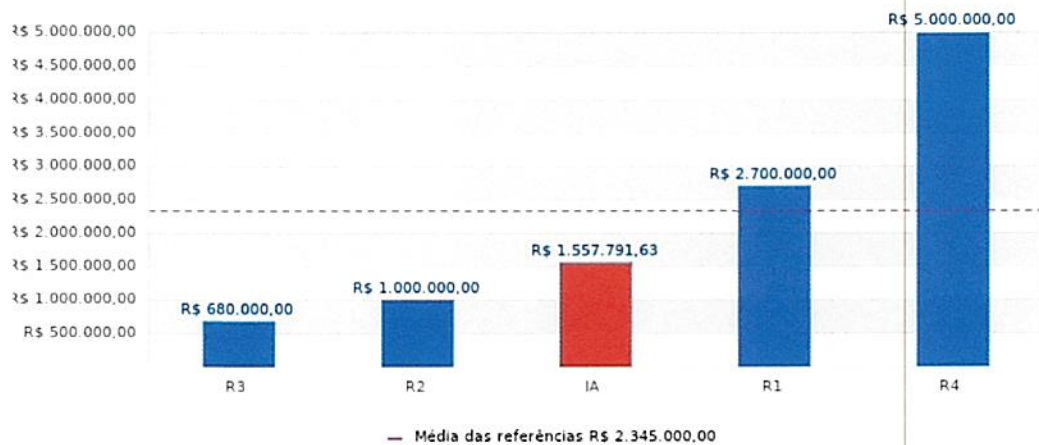
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 15.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

MAIRINQUE, 29 de março de 2022



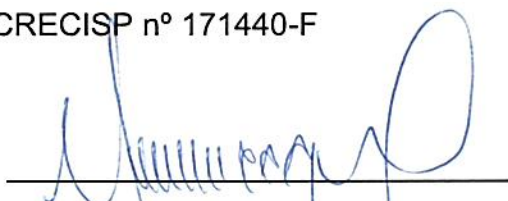
Coordenador: VALDECIR DE LATORRE AGUIAR

CRECISP nº 109988-F



Membro: PAULO CÉSAR DOS SANTOS

CRECISP nº 171440-F



Membro: CLAUDIO MARQUES

CRECISP nº 078283-F



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - 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

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 16 de maio de 2022.

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

Ofício AVM nº 173/22 (mcd)

Ref.: PTAM 223/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli  
Assessoria Jurídica  
Assessora

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM 223/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022

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



## ENDEREÇO

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

1



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA .....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA .....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS .....	16
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	16
15. CONCLUSÃO .....	17
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	19
17. ABREVIATURAS .....	20
18. CURRÍCULO(S) .....	21
19. ANEXO(S).....	24

2

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque - CNPJ: 70.946.009/0001-75
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 24 de março de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 19 de março de 2022
- 1.4 - Finalidade: Venda para aplicação dos recursos em infraestrutura urbana.
- 1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 2. DA COMPETÊNCIA

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

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª

Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

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

3

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

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

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel, terreno plano de esquina.

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

4.3 -IMÓVEL:- terreno plano, formato irregular , com a área de 1 .595,12 metros quadrados, localizado na Avenida Antonino Dias Bastos, esquina com a Avenida Brasil, Centro, de São Roque SP, assim descrito e caracterizado: tem início no ponto 1, na divisa do imóvel na confluência formada pela Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos; pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos, lado esquerdo desta, de quem está na Avenida Brasil e adentra no imóvel, com distância de 52,08 metros até o ponto 02; pelo alinhamento da Avenida Antonino Dias Bastos com a distância de 12.79 metros: até o ponto 03; à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n. 1006 da Avenida Antonino Dias Bastos, de propriedade de Felipe Gonçalves Magrini e Isabel Maria Martins Gonçalves, com a distância de 13.66 metros, até o ponto 04; à esquerda e segue confrontando com o imóvel de n.ºs 145/187 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Nastri, com a distância de 25,73 metros, até o ponto 05; entra à direita e segue, ainda confrontando com o imóvel de n. 145/1 87 da Avenida Brasil, de propriedade do espólio de Joaquim Nastri: com a distância de 17,31 metros, até o ponto 06. à esquerda segue confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com a distância de 19,99 metros, até o ponto 07; à esquerda segue ainda confrontando com o imóvel de n.º 207 da Avenida Brasil, de propriedade de Marta Regina de Oliveira, com a distância de 3,05 metros, até o ponto 08; à esquerda e segue pelo alinhamento da Avenida Brasil, com a distância de 31,19 metros. até o ponto 09; à esquerda e segue pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, com a distância de 1,44 metros: até o ponto 10; segue ainda pela confluência da Avenida Brasil e Avenida Antonino Dias Bastos, por uma curva de raio de 5,33 metros e comprimento de 4.83 metros, até o ponto 1, início desta descrição finalizando a área.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

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

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

6.2 - Com área de 307.563 km<sup>2</sup>, é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

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

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

5

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



**7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA**



**8. DADOS DO IMPOSTO – IA**

8.1 – Inscrição cadastral sob nº 01.02.042.0287.002.001

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (1.595,77 m<sup>2</sup>) R\$ 1.429.557,79

8.5 - Valor venal da construção (m<sup>2</sup>) R\$ 0,00

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

6

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



**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 - vista interna



*[Handwritten signature]*

7

*[Handwritten mark]*

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



Foto 03 – Vista interna 2



A handwritten signature in blue ink.

8

A small handwritten mark or signature in blue ink.

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



## 10. FONTES DE PESQUISA

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 2.925.000,00 – Terreno de 650 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 50 metros. Com construção 728,26.00 m<sup>2</sup>. Local: Avenida Antonino Dias Bastos, 1191 – Centro – São Roque/SP.

Uso: Comercial



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



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R<sub>2</sub> – Valor R\$ 2.500.000,00 – Terreno de 600 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1.000 metros. Com construção 480 m<sup>2</sup>.

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

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

Uso: Misto



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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R<sub>3</sub> - Valor R\$ 9.800.000,00 – Terreno de 2.800 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 150 metros. Com construção 331,26.00 m<sup>2</sup>.

Terreno: R\$ 3.399.799,20 (Valor Venal).

Local: Avenida Tiradentes, 482 – Centro – São Roque/SP.

Uso: Misto



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

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



**R<sub>4</sub> – Valor R\$ 3.500.000,00** – Terreno de 1.500 m<sup>2</sup> em formato irregular, ativo. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 500 metros.

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

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

Uso: Misto



**FONTE DE PESQUISA:** Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes

(contato: [alexandreriibeirolopes@creci.org.br](mailto:alexandreriibeirolopes@creci.org.br))

O Valor do imóvel, informado pelo proprietário.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R<sub>5</sub> – Valor R\$ 5.000.000,00 – Terreno de 5.100 m<sup>2</sup> em formato retangular, plano. Murado. Em rua asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1.000 metros. Com construção.

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

Uso: Residencial/Comercial



**FONTE DE PESQUISA:** Kael RRR Consultoria – CRECI J 218467

O Valor do imóvel, definido pelo proprietário.

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



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



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

A handwritten number "14" with a checkmark-like symbol to its right.

A small handwritten circular mark or stamp at the bottom right of the page.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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

# 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 <sup>2</sup>
1	R\$ 2.925.000,00	650,00
2	R\$ 2.500.000,00	600,00
3	R\$ 9.800.000,00	2.800,00
4	R\$ 3.500.000,00	1.500,00
5	R\$ 5.000.000,00	5.100,00
MÉDIA	R\$ 4.745.000,00	2.130

**VM = R\$ 2.227,70**

## 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\$ 2.227,70	1.595,12 m <sup>2</sup>	R\$ 3.553.448,08

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida Antonino Dias Bastos, esquina com Avenida Brasil – Centro - São Roque – SP.

### 15. CONCLUSÃO

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

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

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

17

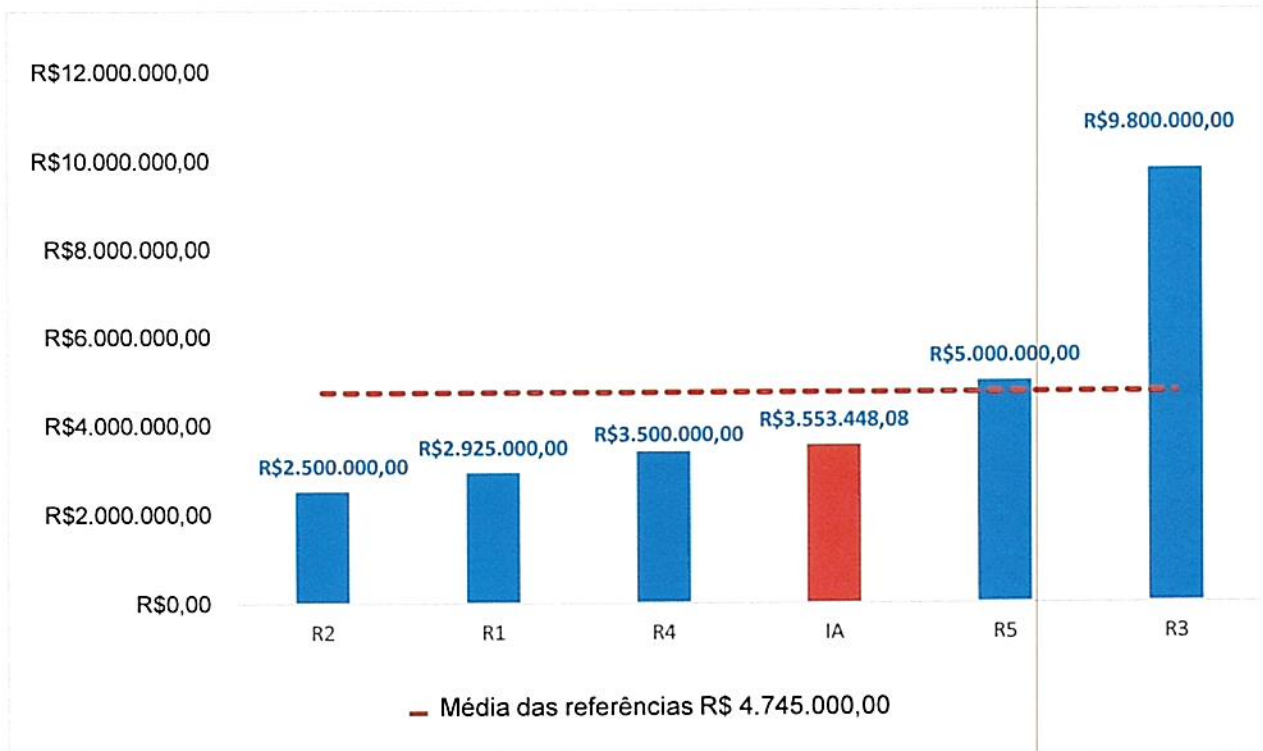


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



18

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011



## 16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Sorocaba, 12 de abril de 2022.



Coordenador: Emerson Soares Gonçalves

Creci-SP nº 083848-F - CNAI nº 20617



Membro: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci-SP nº 073816-F – CNAI n nº 31735



Membro: Paulo César dos Santos

Creci nº 171440-F – CNAI nº 30972

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



## 17. ABREVIATURAS.

AT - Área do terreno (m<sup>2</sup>)

ATC - Área total construída (m<sup>2</sup>) AÚ – Área útil

cep - Código de endereçamento postal

CIRP – Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis IA – imóvel avaliando m<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

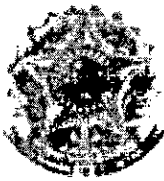
R1, R2, R3, R4, R5 - Referencial ou imóvel paradigma

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

20



CRECI - 2ª REGIÃO

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

**TERMO DE CONVÊNIO E COOPERAÇÃO TÉCNICA  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL  
DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO E O  
MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE.**

**PARTÍCIPES:**

**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO - CRECISP**, entidade autárquica com personalidade jurídica de direito público, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ nº 62.655.246/0001-59, neste ato representado por seu Presidente, **José Augusto Viana Neto**, brasileiro, casado, corretor de imóveis inscrito no Crecisp sob o nº 18.285 e no cadastro nacional de pessoa física do Ministério da Fazenda sob o nº 606.428.828-00, com endereço à Rua Pamplona, n.º 1200, Jardim Paulista, São Paulo/SP, conforme termo de posse que confere ao qualificado poderes para representá-lo na assinatura deste termo de cooperação técnica, daqui por diante designado CRECISP;

**MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ 70.946.009/0001-75, neste ato representado por seu Prefeito, **Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 19.185.474-8, inscrito no cadastro nacional de pessoa física do Ministério da Fazenda sob nº 144.958.498-59, com endereço à Rua São Paulo, nº 966 – Taboão – CEP - 18135-125 – São Roque / SP, daqui por diante designado **MUNICÍPIO**;

As partes supra identificadas ajustaram, e por este instrumento celebram um Termo de Cooperação Técnica, em conformidade com as normas legais vigentes, no que couber com a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

A  
CT  
L  
A



CRECI - 2ª REGIÃO

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

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O presente Termo de Convênio e Cooperação tem por objetivo o interesse público, mediante a articulação, interação e a conjugação de esforços entre as partes signatárias, visando a uma melhor implementação de suas atribuições legais, e, em especial, proporcionar ao **MUNICÍPIO** assessoramento técnico-científico em atividades que necessitem de assunção de responsabilidade técnica de avaliação imobiliária, com vistas a instruir procedimentos administrativos do **MUNICÍPIO** em relação ao seu patrimônio imobiliário.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES**

**I - Compete ao MUNICÍPIO:**

- a) solicitar através de sua Procuradoria a realização de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias ou de acordo com o tipo de trabalho a ser realizado;
- b) fornecer todos os documentos necessários para a realização dos trabalhos requeridos, tais como, certidão de registro de imóvel atualizada, espelho do imposto predial territorial urbano, demais documentos relativos ao imóvel;
- c) autorizar os profissionais, formalmente designados para execução do trabalho técnico-científico, a ter acesso aos imóveis objeto de avaliação, bem como fornecer dados considerados imprescindíveis para consecução do PTAM;
- d) expedir certidão de conclusão do laudo e/ou parecer ao Corretor de Imóveis Perito Avaliador que atuou nos trabalhos da Comissão nomeada.

A

GT

L

G

## II- Compete ao CRECISP

- a) prestar auxílio técnico-científico ao **MUNICÍPIO**, através da Diretoria de Receitas Imobiliárias da Secretaria Municipal de Finanças, quando por este solicitado e para fins exclusivos de sua administração, para avaliação imobiliária através de grupo voluntário de avaliação mercadológica estabelecido pela portaria do CRECISP sob n.º 6033/2016, de 19 de agosto de 2016, por meio de inspeções, vistorias, realização de estudos, perícias e documentos técnicos, no tocante à avaliação do valor de mercado de imóveis, excluídos aqueles que sejam objeto de Perícias Judiciais, os quais continuarão a observar as regras da Portaria n.º 6425/2017 do CRECI/SP.
- b) guardar sigilo das informações obtidas para a realização de perícias e documentos técnicos, quando a situação assim exigir.
- c) selecionar e nomear comissão de avaliação nos termos da Portaria CRECISP n.º 6033/2016 para confecção do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nos moldes da Resolução COFECI n.º 1066/2007, de 22 de novembro de 2007, atendidas as exigências técnico-científicas necessárias para o desenvolvimento dos trabalhos.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DA COORDENAÇÃO E EXECUÇÃO

Para articular e executar as medidas necessárias ao cumprimento deste ajuste, as partes indicam o Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo pelo **CRECISP** e o Prefeito pelo **MUNICÍPIO**, que se encarregarão de realizar o efetivo acompanhamento das ações a serem desenvolvidas em seu âmbito.



#### **CLÁUSULA QUARTA - DOS RECURSOS FINANCEIROS OU DO ÔNUS**

Não haverá transferência voluntária de recursos financeiros entre os partícipes para a execução do presente Termo de Cooperação Técnica. As despesas necessárias à plena consecução do objeto acordado, tais como: pessoal, deslocamentos, comunicação entre os órgãos e outras que se fizerem necessárias, concorrerão por conta das dotações específicas constantes nos orçamentos dos partícipes. Os serviços decorrentes do presente termo serão prestados em regime de cooperação mútua, não cabendo aos partícipes quaisquer remunerações pelos mesmos.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA**

O prazo de vigência do presente Termo é de 01 (um) ano, contado a partir da data de sua publicação na Imprensa Oficial da União, podendo ser prorrogado a critério das partes.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA ALTERAÇÃO**

Exceto no tocante ao seu objeto, o presente ajuste poderá ser alterado pelos partícipes de comum acordo, mediante termo aditivo.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO**

A denúncia ou rescisão deste Termo poderá ocorrer a qualquer tempo, por iniciativa de qualquer um dos partícipes, mediante notificação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. A eventual rescisão deste Termo não prejudicará a execução de atividades previamente acordadas entre as partes, já iniciadas, os quais manterão seu curso normal até sua conclusão.



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

**CLÁUSULA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO**

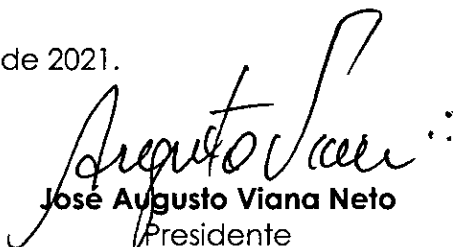
A publicação do presente Termo será providenciada pelo CRECISP, no Diário Oficial da União, em conformidade com o que estabelece o parágrafo único do art. 61, da lei nº 8.666/93.

**CLÁUSULA NONA – DO FORO**

Para as questões que se originarem do presente ajuste, não resolvidas administrativamente, as partes elegem o foro da Justiça Federal - Seção Judiciária de São Paulo, renunciando a qualquer outro.

E, por estarem acordadas, as partes firmam o presente Termo de Convênio e Cooperação Técnica em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza seus efeitos legais.

São Paulo, 14 de outubro de 2021.



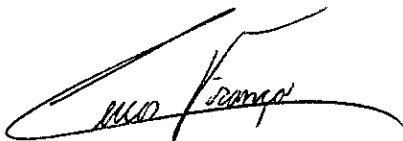
**José Augusto Viana Neto**  
Presidente

Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região

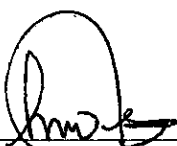


**Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo**  
Prefeito  
Município de São Roque

Testemunhas:



Nome: Lucas Martins Franca  
RG: 48.738.166-X



Nome: SYLVIO LINO MASLUM FINI  
RG: 4828158-6





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

PLANO DE TRABALHO

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

**I - PARTÍCIPES**

1. MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE - MUNICÍPIO
2. CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DA 2ª REGIÃO – CRECI

GT

**II - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO**

Conjugação de esforços entre as partes signatárias, visando a uma melhor implementação de suas atribuições legais e, em especial, proporcionar, sem custo ao Município, assessoramento técnico-científico em atividades que necessitem de assunção de responsabilidade técnica de avaliação imobiliária, com vistas a instruir procedimentos administrativos do Município em relação à locação, aquisição e alienação de seu patrimônio imobiliário.

**III - METAS A SEREM ATINGIDAS**

Desenvolvimento de ações conjuntas buscando agilizar e dar transparência aos procedimentos de avaliação de imóveis para locação, aquisição e alienação pelo Município.

**IV - PLANO DE APLICAÇÃO DE RECURSOS FINANCEIROS**

Não se aplica, uma vez que o ajuste não envolve transferência de recursos materiais nem financeiros entre os partícipes.

LA



CRECI - 2ª REGIÃO

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

**V - ETAPAS OU FASES DE EXECUÇÃO**

1a Fase

Cabe ao Município:

1. a) solicitar através de sua Procuradoria a realização de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias ou de acordo com o tipo de trabalho a ser realizado;
2. Fornecer todos os documentos necessários para a realização dos trabalhos solicitados, como certidão de registro de imóvel atualizada, espelho do carnê do IPTU, planta aprovada e demais que se façam necessários;
3. Autorizar os profissionais formalmente designados para execução do trabalho técnico-científico a ter acesso aos imóveis objeto de avaliação, bem como fornecer dados considerados imprescindíveis para consecução do PTAM;

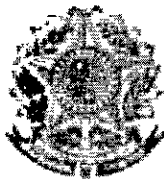
ST

2a Fase

Cabe ao CRECI:

1. Prestar auxílio técnico-científico ao Município, quando por este solicitado e para fins exclusivos de sua Administração, para avaliação imobiliária através de grupo voluntário de avaliação mercadológica, por meio de inspeções, vistorias, realização de estudos, perícias e documentos técnicos, no tocante à avaliação do valor de mercado de imóveis;
2. Guardar sigilo as informações obtidas para a realização de perícias e documentos técnicos, quando a situação assim exigir;

LA



CRECI - 2ª REGIÃO

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

3. Selecionar e nomear comissão de avaliação nos termos da Portaria CRECISP nº 6033/2016 para confecção do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, atendendo às exigências técnico-científicas necessárias para o desenvolvimento dos trabalhos.

3a Fase

Compete ao Município:

1. Expedir certidão de conclusão do laudo e/ou parecer ao Corretor de Imóveis Perito Avaliador que atuou nos trabalhos da Comissão nomeada.

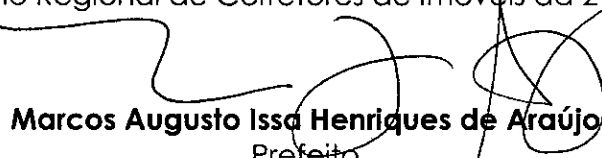
**VI - DA APROVAÇÃO DO PLANO DE TRABALHO PELAS AUTORIDADES COMPETENTES**

Os representantes dos partícipes, abaixo assinados, aprovam o presente Plano de Trabalho, de acordo com o § 1º do artigo 116 da Lei Federal nº 8666/93.

São Paulo, 14 de outubro de 2021.

  
**José Augusto Viana Neto**  
Presidente

Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região

  
**Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo**  
Prefeito  
Município de São Roque

L 9