



CRECI - 2ª REGIÃO

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



São Paulo, 16 de maio de 2022.

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

Ofício AVM nº 173/22 (mcd)

Ref.: PTAM 223/21

Ilustre Senhor,

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

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

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

Márcia Cristina Frare Cassoli
Assessoria Jurídica
Assessora

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PTAM 223/21

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2022

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



ENDEREÇO

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

1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



SUMÁRIO

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

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, 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 km², é considerado Estância Turística, muito visitada pelos moradores dos municípios vizinhos.

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

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

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 m²) R\$ 1.429.557,79

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

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

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

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

Uso: Comercial



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

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

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

Uso: Misto



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

10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



R₃ - Valor R\$ 9.800.000,00 – Terreno de 2.800 m² em formato retangular, plano. Murado. Em avenida asfaltada. Com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 150 metros. Com construção 331,26.00 m².

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

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

Uso: Misto



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

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

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

Uso: Misto



FONTE DE PESQUISA: Proprietário Sr. Alexandre Ribeiro Lopes

(contato: alexandreriibeirolopes@creci.org.br)

O Valor do imóvel, informado pelo proprietário.

12

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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

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

Uso: Residencial/Comercial



FONTE DE PESQUISA: Kael RRR Consultoria – CRECI J 218467

O Valor do imóvel, definido pelo proprietário.

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



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



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

A handwritten number "14" with a large arrow pointing to the right, indicating the page number.



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

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 ²	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).

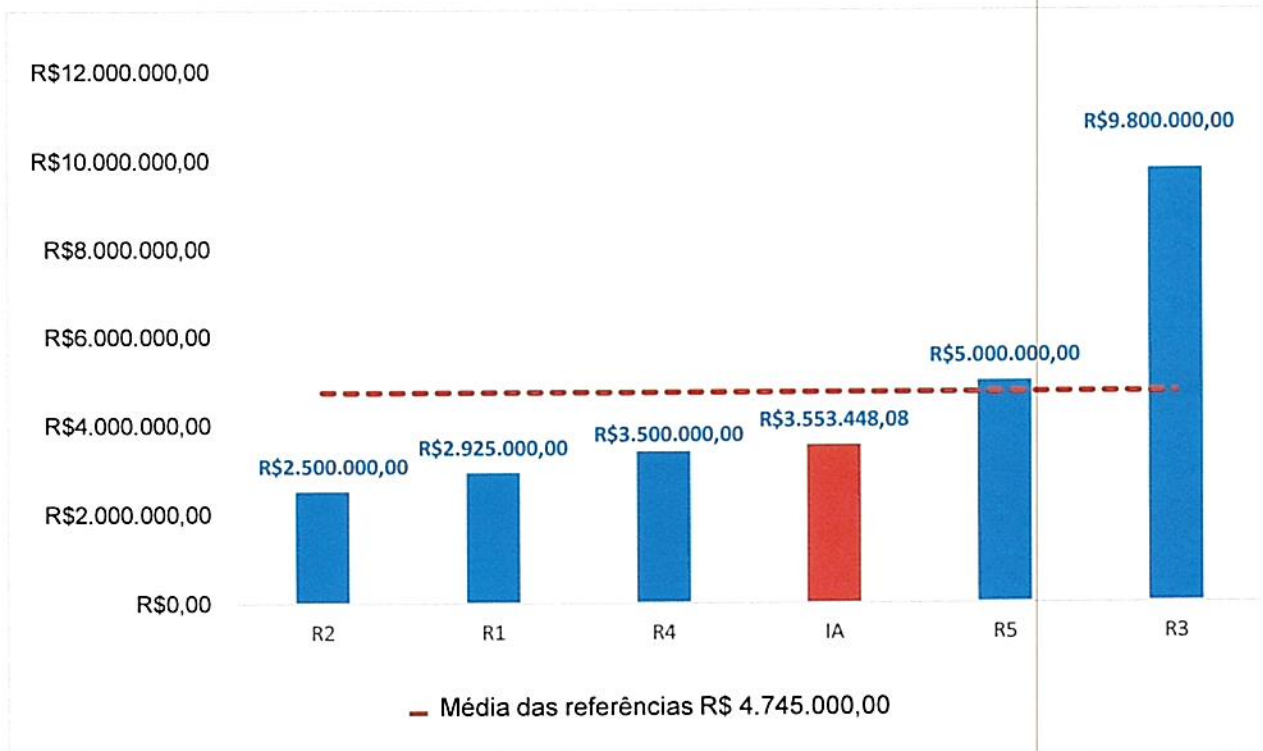
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio- econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% 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 (m²)

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

cep - Código de endereçamento postal

CIRP – Cartão de identidade e regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

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

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

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

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

20