

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM – 052/24

MÊS DE REFERÊNCIA – MARÇO 2024

01 - Vista da Rua Álvaro Villaça – Marmeleiro – São Roque SP.



ENDEREÇO

**RUA ALVARO VILLAÇA - ANTIGA RUA 02, -54 - LOTE 23 - QUADRA D - MARMELEIRO
JARDIM QUINTA DOS TEIXEIRAS – CEP 18131- 375 - 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	8
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	9
10. FONTES DE PESQUISA.....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	17
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	17
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	18
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	18
15. CONCLUSÃO	19
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	20
17. ABREVIATURAS	21
18. CURRÍCULO(S)	22
19. ANEXO(S).....	24

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

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

1.2 - Data da referência da pesquisa: 15 de março de 2024

1.3 - Data da vistoria: 21 de março de 2024

1.4 - Finalidade: Venda

1.5 - Objetivo: Determinação do valor de venda

1.6 - Categoria do IA: Terreno

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - A subscritora é inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 73816- F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 31735, possuidora de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 24.354 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 – O imóvel, terreno com vegetação nativa, aclive acima do nível da guia.

4.2 – Sem fechamento, a testada do IA, localiza-se no final da Rua Álvaro Villaça

4.3 -IMÓVEL, O LOTE nº 23 da quadra D, do loteamento denominado JARDIM QUINTA DO TEIXEIRA, situado no perímetro urbano, deste município e comarca, bairro do Marmeleiro, com a área de 14.628,73m², com as seguintes medidas e confrontações: mede 50,56m em curva de frente para o Balão de Retorno da Rua Avaro Villaça; do lado direito de quem da rua olha o lote mede 19,30m confrontando com o Lote nº. 22 e depois deflete à esquerda e segue em reta com 250,21m confrontando com o Lote nº. 24; do lado esquerdo mede em reta 192,43m confrontando com o Sistema de Lazer e mais 91,23m confrontando com Adolfo Vicente Ressutti; e nos fundos mede 48,67m confrontando com Janete Kalijnikoff..

4.4 – O imóvel possui todas as infraestruturas de abastecimentos de água/esgoto/águas pluviais, energia, internet, correio e coleta de lixo, o local está localizado 4,20 km de distância da rodoviária, aproximadamente 20 minutos de carro e 60 minutos a pé.

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 situado no final da Rua Álvaro Villaça, rua pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas. Perfil residencial e a 3 km encontra com supermercados, farmácia, escola, distante ainda, aproximadamente 4 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.

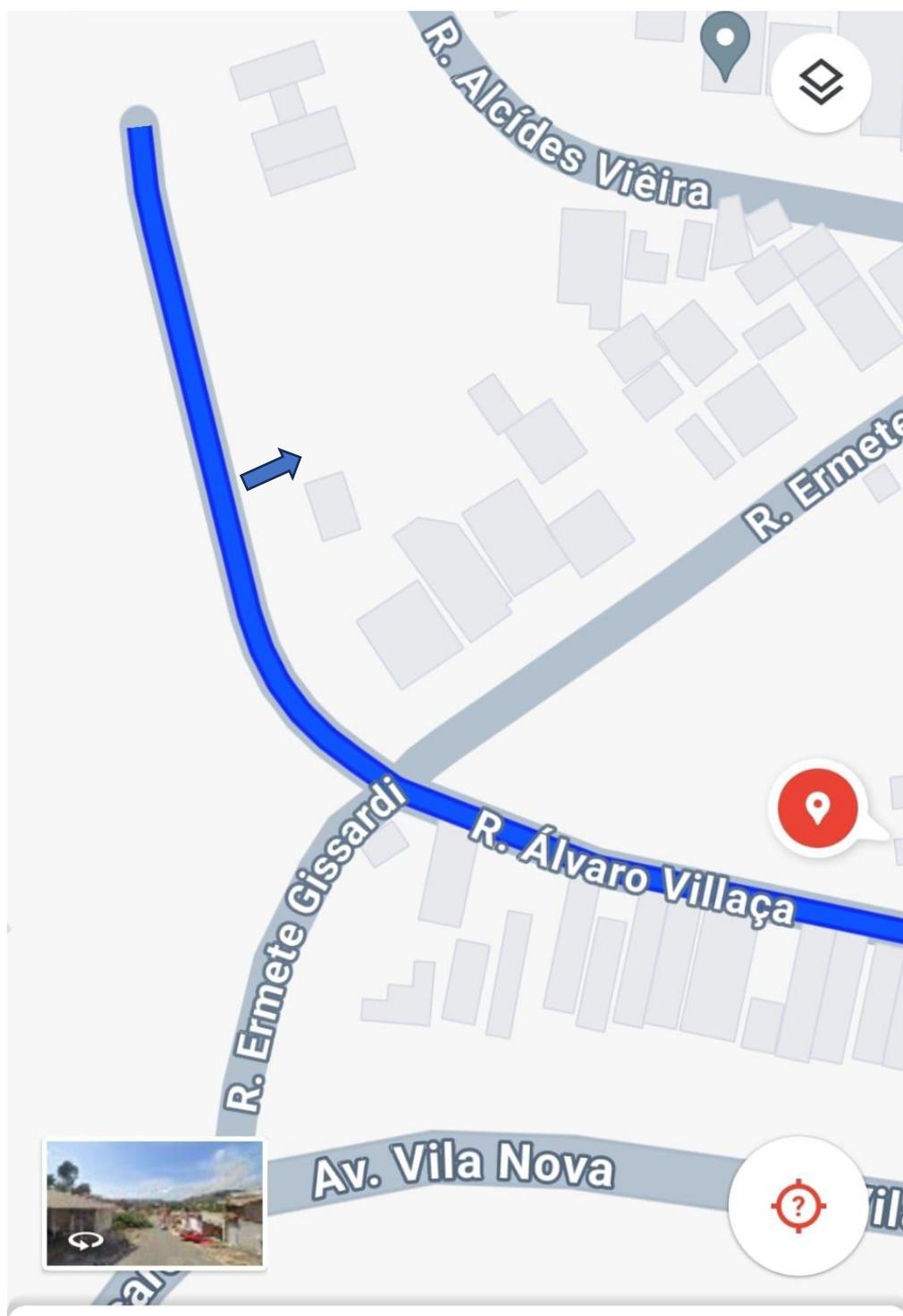
6.4 - No bairro Jardim Quinta do Teixeira, onde o imóvel está localizado, há residências horizontais e verticais, próximo ao local, no entanto o mesmo fica distante da Avenida Bernadino de Campos e região central da cidade (2,5km), e aos bairros como Vila Nova (500 m), Jd. Guaçu, e Santo Antônio, aproximadamente 3 km, 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 5 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...

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



R. Álvaro Villaça - Jardim Q.ta dos
Teixeiras

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 – Inscrição cadastral sob nº 10191950

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

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

8.4 - Valor venal do terreno (14.628,73m²) R\$ 1.500.504,25

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

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 1.500.504,25

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 Álvaro Villaça – Sentido ao IA



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 da Rua Álvaro Villaça – Sentido ao bairro Jd. Marieta



Foto 04 – Vista da localização e área confrontante



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Galpões e igreja - comércio de frente ao IA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

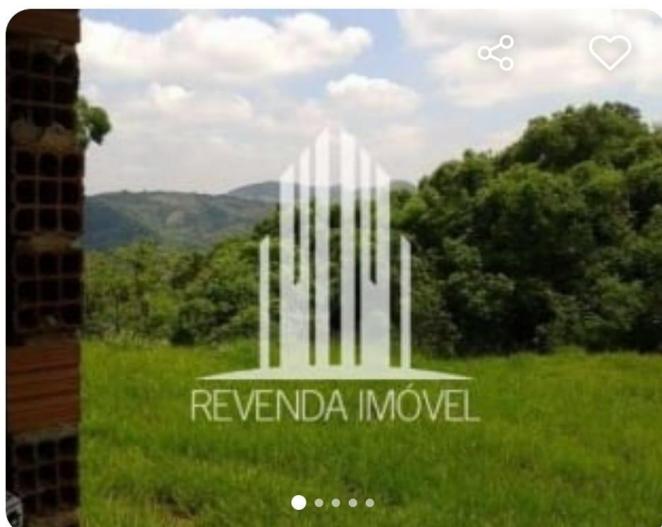
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

R₁ – Valor R\$ 899.000,00 – Terreno de 20.000,00 m² leve declive para o fundo da gleba. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 2,3 km.

Local: Rua Leite Campiná – Jardim Brasília – São Roque/SP.

Uso: Residencial



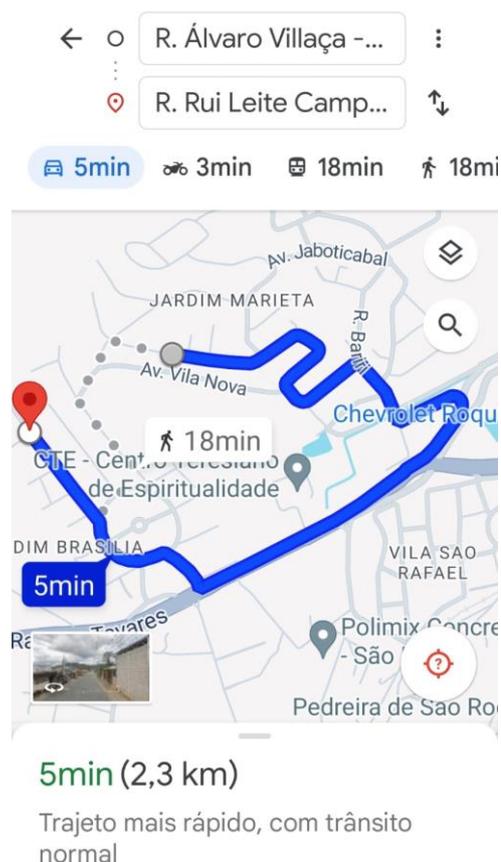
Rua Rui Leite Campinas, --
Jardim Brasília, São Roque

R\$ 899.000

Terreno à venda na rua rui leite campinas,
--, jardim brasília, são roque por r\$ 899.000

20.000m²

CONTATAR



FONTE DE PESQUISA: Internet – www.chavesnamao.com.br

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\$ 2.200.000,00 – Terreno de 16.680,00 m², leve declive, cercado. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 2 km.

Local: Rod. Raposo Tavares km 51 – Vila Nova - São Roque/SP.

Uso: Misto



Terreno · 16860m²

Venda R\$ 2.200.000

IPTU R\$ 1.754

📍 Rodovia Raposo Tavares KM. 51, Vila Nova São Roque, São Roque



4

FONTE DE PESQUISA: Internet - www.chavesnamao.com.br

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

R₃ - Valor R\$ 893.000,00 – Terreno de 20.000,00 m², leve declive, cercado. Em rua asfaltada, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 1 km.

Local: Rua Vitor amaro Garcia - Marmeleiro - São Roque/SP.

Uso: Misto



Rua Vitor Amaro Garcia
Marmeleiro, São Roque

R\$ 893.000

Área de 20.000m² com água encanada,
luz, asfalto e internet em são roque/sp

20.000m²

CONTATAR

FONTE DE PESQUISA: Internet - www.chavesnamao.com.br

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\$– 1.370.000,00 - Terreno de 7.843 m² em formato irregular, declive. Em rua asfaltada sem saída, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente km.

Local: Avenida Piracicaba – Vila Nova São Roque/SP.

Uso: Residencial



Terreno



R\$ 1.370.000

Avenida Piracicaba
Vila Nova São Roque, São Roque

EXCELENTE IMÓVEL, LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA,
300 M DA ROD RAPOSO TAVARES, 2 KM DO CENTRO
DA CIDADE, 8 KM DA ROD...

 7843m²



5 min

1,4 km

Por R. Álvaro Villaça, Av. Piracicaba São Ro...

FONTE DE PESQUISA: Internet

www.lopes.com.br

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

R₅ – Valor R\$ 2.250.000,00 – Terreno de 18.000 m² em formato irregular. Prox da Rod. Raposo Tavares, com água, energia e internet disponíveis. Distante do imóvel avaliado aproximadamente 2 km.

Local: Vila Nova São Roque – 2 km do centro de São Roque/SP.

Industria ou investimentos



Vila Nova São Roque, São Roque

Área industrial com 18.000 mil metros de terreno, localizado as margens da Rodovia..

 18000 m²

R\$ 2.250.000



**AJRODRIGUES
IMOBILIÁRIA**

Creci: 106207-F-SP

Código da oferta

No anunciante: 225

No ZAP: 2664393705

FONTE DE PESQUISA: internet – Zap Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/sp+sao-roque++vl-nv-s-roque/>

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

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\$ 899.000,00	20.000,00
2	R\$ 2.200.000,00	16.680,00
3	R\$ 893.000,00	20.000,00
4	R\$ 1.370.000,00	7.843,00
5	R\$ 2.250.000,00	18.000,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 7.612.000,00	82.523,00 m ²

VM = R\$ 92,24

14. PRÉ- AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO IA

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

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 92,24	14.628,73 m ²	R\$ 1.349.000,00

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, localizados na Rua José Silveira Mello Filho, Área B – Santa Quitéria - São Roque – SP.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 92,24	14.628,73	R\$ 1.349.000,00

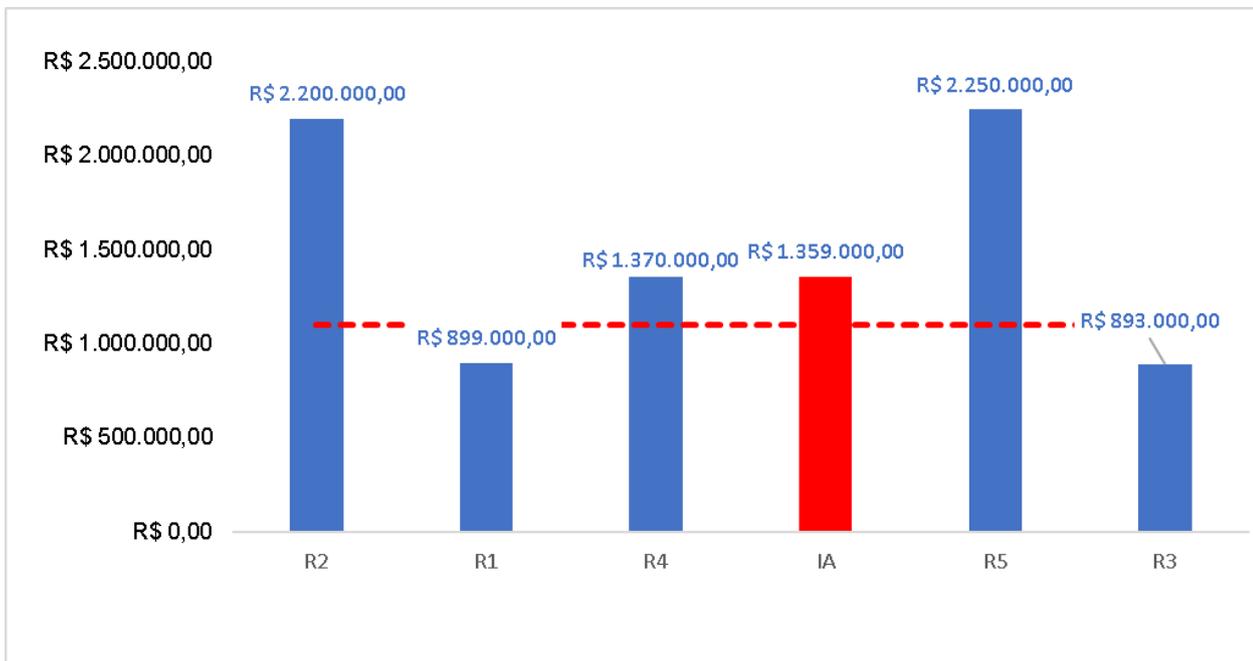
IA - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, terreno é de R\$ 1.349.000,00 (Um milhão, trezentos e quarenta e nove mil reais).

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Roque, 05 de abril de 2024.



Avaliadora: Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

Creci-SP nº 073816-F – CNAI nº 31735

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

18. CURRÍCULO(S).

18.1 - Currículo 2º assinante adicional

Ednéia Aparecida da Silva Knezevic

CRECI-SP- 073816 – CNAI 31735

Brasileira, viúva

Av. Santa Rita 446, Vila Santa Rita - São Roque – SP.

Tel.: (11) 9.4164-7780

edneia@creci.org.br - aparea@gmail.com

Formação.:

- Curso superior de Tecnologia em Marketing
- Curso de liderança e coaching
- Curso de gerenciamento de projetos
- Cursos técnicos de Transações Imobiliárias e Avaliações Imobiliárias

Experiência Profissional:

- Gerenciamento de contratos de mão de obra
- Gestão de suprimentos, logística
- Coordenação de projetos de construção civil
- Desenvolvimento de lançamento imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CIRP

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: PEDRO BERNARDINO DA SILVA
ANAIR GAVIOLI DA SILVA

Naturalidade: IVATUBA - PR **Data de Nascimento:** 20/04/1961

RG: 11.242.305-X SSP - SP **CPF:** 123.021.848-31

Via: 1º via **Data de Inscrição no CRECI:** 23/03/2007

Jose Augusto Viana Neto
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Bojarian
Artur Bojarian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: AZZPK4

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

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2024**

CRECISP 073816

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 31735

EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC







VALIDADE
30/04/2025

CIRP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

. ANEXO(S)



OF Nº 093/2024/GP

São Roque, na data da assinatura

Ao Senhor,

JOSÉ AUGUSTO VIANA NETO

Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis

2ª Região do Estado de São Paulo

Assunto: Avaliação imobiliária do imóvel inscrito na matrícula n.º 24.354

Ilustríssimo Senhor Presidente,

Venho, por meio deste, solicitar os bons ofícios de Vossa Senhoria no sentido de realizar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), de que trata a cláusula segunda, inciso I, alínea "a", e inciso II, alínea "a", do Termo de Convênio e Cooperação Técnica firmado entre a Prefeitura de São Roque e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região, referente ao seguinte imóvel:

- **Endereço:** Rua Alvaro Villaça
- **Matrícula:** 24.354 (cópia no anexo I);
- **Cadastro Imobiliário:** 101919500
- **Servidor técnico responsável:**
 - Joaquim Carlos Silveira;
 - E-mail: jcsilveira@saoroque.sp.gov.br;
 - Telefone: (11) 4784-9672.
- **Espelho do IPTU:** cópia no anexo II.

Na certeza de que dará especial atenção a este Ofício, renovo meus votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO

Prefeito da Estância Turística de São Roque

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



CRECI - 2ª REGIÃO

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

São Paulo, 13 de março de 2024

Ilustríssimo(a) Senhor(a)
EDNÉIA APARECIDA DA SILVA KNEZEVIC
CRECI-SP 073816-F - CNAI: Nº 31735
TELEFONE: (11) 94164-7780
E-MAIL: aparea@gmail.com; edneia@creci.org.br

Ofício SEAME nº 093/24 (wrc)

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, informamos que Vossa Senhoria foi nomeado(a) pelo Presidente deste Conselho, como coordenador(a) do grupo voluntário de avaliação mercadológica, por solicitação de **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE** para realizar:

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM): 052/24

Prazo de Entrega: 29/03/2024

Objetivo: VENDA

Endereço do Imóvel Avaliando (I.A): RUA ALVARO VILLAÇA - ANTIGA RUA 02, - MATRÍCULA 24354 - LOTE 23 - QUADRA D - MARMELEIRO - JARDIM QUINTA DOS TEIXEIRAS - 18131-375 - SÃO ROQUE/SP

Por fim, qualquer dúvida ou esclarecimento solicitamos que realize contato pelo e-mail: avaliadores@crecisp.gov.br

Atenciosamente,

Marcia Cristina Frare Cassoli
Setor de Avaliação Mercadológica
Chefe de Setor

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br

Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

Departamento de Finanças

Divisão de Rendas

Rua São Paulo, 966, Taboão
São Roque - SP CEP: 18135-125

ESPELHO DO CADASTRO

DADOS DO IMÓVEL				
Nº CADASTRO 101919500	INSCRIÇÃO CADASTRAL 198000 0000 68 1	MATRÍCULA 0		
AREA TERRENO 14628,73	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	SITUAÇÃO REGISTRO Ativo		
LOGRADOURO RUA ALVARO VILLACA		NÚMERO 0		
COMPLEMENTO		ANDAR	APARTAMENTO 0	
BAIRRO MARMELEIRO		CEP 18131375		
LOTEAMENTO JARDIM QUINTA DO TEIXEIRA				
QUADRA D		LOTE 23		
VALOR VENAL DO TERRENO 1.500.504,25	VL. VENAL CONSTRUÇÃO ,00	VALOR VENAL TOTAL 1.500.504,25		
PROPRIETÁRIO OU COMPROMISSÁRIO				
PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE				
ENDEREÇO DE ENTREGA				
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA SAO PAULO			NÚMERO 966	
COMPLEMENTO	ANDAR	APTO: 0	BLOCO 0	CEP 18135125
BAIRRO TABOAO	CIDADE São Roque			
DADOS DO CO-PROPRIETÁRIO OU CO-COMPROMISSÁRIO				
26/03/2024				
São Roque,				

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CERTIDÃO

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

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

Livro n.º 2

Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque

matrícula 24354

ficha 1

São Roque, 14 de abril de 1994

IMÓVEL: LOTE nº 23, da quadra D, do Loteamento denominado - JARDIM QUINÇA DO PEIXEIRA, situado no bairro do Marmeleiro, perímetro urbano, deste Município e Comarca, com a área de 14.628,73 metros quadrados, com as seguintes confrontações: - mede 30,56 metros em curva de frente para o balão de retorno da rua Alvaro Villaça; do lado direito de quem da rua olha o lote mede 19,30 metros confrontando com o lote nº 22 e depois deflete à esquerda segue em reta 250,21 metros confrontando com o lote nº 24; do lado esquerdo mede em reta 192,43 metros confrontando com o sistema de Lazer e mais 91,23 metros confrontando com Adolfo Vicente Ressutti; e, nos fundos mede 48,67 metros confrontando com Janette Kalijnikoff.

PROPRIETARIOS: SYLVIO TEIXEIRA DE CARVALHO, brasileiro, proprietário, portador da cédula de identidade RG n.º 5.874.579-SSP/SP, e sua mulher SILVIA PERAZZOLI TEIXEIRA, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 12.974.222-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob o n.º 130.875.258-04, residentes e domiciliados à Via Reposo Tavares, Km 63,5, Bairro do Marmeleiro, neste município.-

REGISTRO ANTERIOR: R. 5/20.117 (Loteamento registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79)

CADASTRO MUNICIPAL N.º 01-019135-0-97

ESC.HABILITADA,

TANIA M. JOANA BERTON SILVINO

O OFICIAL,

ARI JOSÉ ALVES

R. 1 - Em 14 de abril de 1994.-

Pela escritura pública datada de 19.08.93. lavrada as fls. 28/36, do Livro 319, do 1.º Tabelionato local, SYLVIO TEIXEIRA DE CARVALHO e sua mulher SILVIA PERAZZOLI TEIXEIRA, já qualificados, DERAM o imóvel desta matrícula e outros 41 lotes do mesmo loteamento, à PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE, com sede à Rua Padre Marçal, n.º 30, centro, inscrita no CGC/MF sob o n.º 70.946.009/0001-75, EM PAGAMENTO da dívida de CR\$ 2.985.987,11 (dois milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, novecentos e oitenta e sete cruzeiros reais e onze centavos) relativa às obras de infra estrutura do mesmo loteamento. Cadastro Municipal n.º 01019135097. V. Venal(94) = CR\$ 4.860.572,29, atualizado para 14.279.230,31.

ESC.HABILITADA,

TANIA M. JOANA BERTON SILVINO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Tabelião de São Roque - SP
Presente e
matrícula

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

MMORIAL DESCRITIVO

DE UM IMÓVEL.

LOCAL. RUA ALVARO VILLAÇA, antiga RUA 02 – LOTE nº. 23 da QUADRA –D-
DO JARDIM QUINTA DO TEIXEIRA - BAIRRO DO MARMELEIRO.
CIDADE DE SÃO ROQUE ESTADO DE SÃO PAULO.

**PROPRIETARIO. PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SÃO
ROQUE.**

ÁREA DA MATRICULA nº. 24.354 = 14.628,73m².

IMÓVEL: O LOTE nº 23 da quadra D, do loteamento denominado JARDIM QUINTA DO TEIXEIRA, situado no perímetro urbano, deste município e comarca, bairro do Marmeleiro, com a área de 14.628,73m², com as seguintes medidas e confrontações: mede 50,56m em curva de frente para o Balão de Retorno da Rua Avaro Villaça; do lado direito de quem da rua olha o lote mede 19,30m confrontando com o Lote nº. 22 e depois deflete à esquerda e segue em reta com 250,21m confrontando com o Lote nº. 24; do lado esquerdo mede em reta 192,43m confrontando com o Sistema de Lazer e mais 91,23m confrontando com Adolfo Vicente Ressutti; e nos fundos mede 48,67m confrontando com Janete Kalijnikoff.



JOAQUIM CARLOS SILVEIRA.
C.R.E.A 064.118.907.8.
SÃO ROQUE. 19/09/2013.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
DIVISÃO DE RENDAS

Rua São Paulo, 966, Bairro Taboão, CEP:18135-125
Site: www.saoroque.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR DE REFERÊNCIA DE TERRENO/ CONSTRUÇÃO Nº 1820/ 2024

CERTIFICO, a requerimento de pessoa interessada, que dos assentamentos existentes nesta Repartição, o VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL abaixo descrito de acordo com o mapa de valores imobiliários no exercício de 2024 dois mil e vinte e quatro

VALOR DE REFERÊNCIA TOTAL...:R\$ 1.500.504,25
um milhão, quinhentos mil quinhentos e quatro reais e vinte e cinco centavos

VALOR DE REFERÊNCIA TERRENO.:R\$ 1.500.504,25
um milhão, quinhentos mil quinhentos e quatro reais e vinte e cinco centavos

VALOR DE REFERÊNCIA CONSTRUÇÃO:R\$,00
zero real

Localização do Imóvel: RUA ÁLVARO VILLAÇA 0-MARMELEIRO
Complemento.....:
Loteamento.....: JARDIM QUINTA DO TEIXEIRA
Quadra.....: D
Lote.....: 23
Cadastro.....: 101919500
Contribuinte.....: PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE SAO ROQUE
Área do Terreno.....: 14.628,73
Área da Construção....: ,00

O Referido é Verdade. Prefeitura da Estância Turística de São Roque,26/03/2024

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 871052412871052

ESSA CERTIDÃO É SOMENTE VÁLIDA SEM EMENDAS OU RASURAS

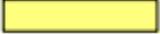
"São Roque -A Terra do Vinho, Bonita por Natureza"

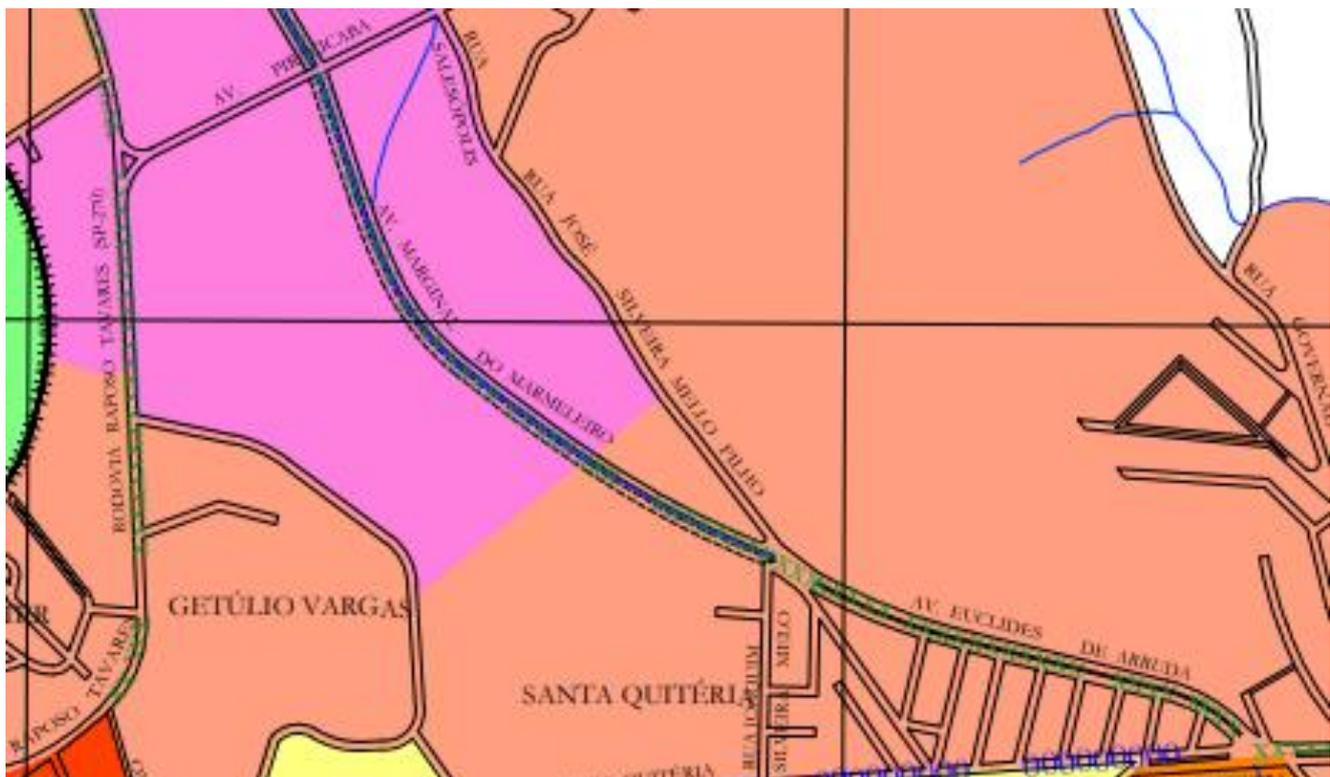
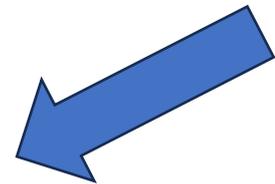
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PERÍMETRO SÃO ROQUE - ZONAS URBANAS MACROZONAS DE CONSOLIDAÇÃO URBANA

LEGENDA

-  Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade - ZUR-bd
-  Zona Urbana Residencial de Média Densidade - ZUR-md
-  Zona Urbana Residencial de Alta Densidade - ZUR-ad
-  Zona Urbana Central - ZUC
-  Zona Urbana Industrial - ZUI
-  Zona Urbana de Preservação Ambiental - ZUPA
-  00000000 Zona Urbana Corredor de Atividades - ZUCA
-  xxxxxxxxxxxx Zona Urbana Corredor de Atividades Especiais - ZUCAe
-  ***** Zona Urbana Corredor de Verticalização - ZUCV



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Potencial de empreendimento na divisa de São Roque – implantado e vendido.

Exercício de Lancto **2024**

Vlr Venal Territorial **2251.1100**

Vlr Venal Predial **13179.7400**

Vlr Venal Imóvel **15430.8500**

Empreendimento 28 - RESIDENCIAL TURMALINA

Data de Validade:- 90 dias da data da expedição - Resolução Adm. nº 05/09.

Data Emissão:26/03/2024

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.mairinque.sp.gov.br>

Número: **43655/2024**

Inscrição: **39027**

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

